



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Hovedveileder: Lars Baklund

Opsjonsavtaler – risiko, planprosess og mulig forbud

Option agreements – risk, planning process and
possible prohibition

Sofie K. Dønnum

Eiendomsfag

Fakultet for landskap og samfunn

Forord

Denne avhandlingen marker avslutning av mitt femårig studie i eiendomsfag, institutt for landskap og samfunn ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Avhandlingen tilsvarer 30 studiepoeng og arbeidet er utført i tidsperioden januar til mai 2019.

Avhandlingens formål er å belyse temaet rundt bruken av opsjonsavtale. Oppgaven vil også undersøke eiendomsutvikler sitt syn på et eventuelt forbud mot opsjonsavtale på dyrka og dyrkbar jord. Dette gjøres gjennom litteratur- og empiriske studier.

Bakgrunnen for valg av tema var et ønske om å skrive en tidsaktuell masteroppgave som var rettet mot utviklingen i eiendomsbransjen. Min studieretning har i stor grad vært rettet mot jordskifte og grunnerverv, jeg har dermed valg et tema som går litt utenfor min studieretning. Problemstillingen retter seg mot eiendomsutvikler og planmyndigheter sitt syn på bruken av opsjonsavtale. Problemstillingen kan oppfattes som vid, jeg har derfor supplert med tre delproblemstillinger.

Jeg ønsker å takke min veileder, Lars Baklund ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, for god veiledning, råd og oppfølging gjennom arbeidsperioden. Jeg ønsker også å rette en takk til samtlige intervjuobjekter, de som har lest korrektur og gitt tilbakemeldinger og andre som har bidratt til arbeidet.

Fredrikstad, 13. mai 2019

Sofie Kulseth Dønnum

Sammendrag

Temaet for denne avhandling er eiendomsutvikler og planmyndigheter sitt syn på bruk av opsjonsavtale for å sikre seg areal til boligformål. Spørsmål som belyses i denne avhandlingen er blant annet hvordan opsjonsavtale kan ha en risikoreduserende effekt i forhold til andre avtaleformer, hva eiendomsutviklere tenker om forslaget til landbruksdirektoratet (2016) og om planmyndighetene føler press under reguleringsprosessen ved bruk av opsjonsavtale.

Eiendomsutvikling er en bransje sammensatt av flere fagområder, som strekker seg over en lengre periode som varer i flere "faser". Fra prosjektstart til det står ferdig som et produkt tar ofte lang tid, og en vil ofte møte flere utfordringer underveis. Flere av utfordringene en eiendomsutvikler møter blir ansett som risikoer eller uforutsigbarheter, disse vil kunne påvirke gjennomføringen av prosjektet både positivt og negativt. En av hovedoppgavene i eiendomsutvikling er å "*forutse, avklare, regulere og håndtere*" uforutsigbarheter til et prosjekt.

Planmyndighetene er et offentlig organ som har hovedansvaret for planlegging i Norge, hvor de i samsvar med lover og forskrifter skal stå for utviklingen. De er delt inn i et hierarkisk system, på tre nivåer.

Gjennom intervjustudie har jeg undersøkt hvordan profesjonelle eiendomsutviklere og planmyndigheter oppfatter bruken av opsjonsavtale. Studiet består av to forskjellige eiendomsutviklere og to kommuner på Østlandet. Spørsmålene og svarene utdyper teorigrunnlaget i kapittel 2-4.

I kapittel 7 konkluderer jeg med utgangspunkt i teorigrunnlaget og intervjustudie. Det finnes ingen fasitsvar til problemstillingene gitt i denne avhandlingen, og det er heller ikke gitt at respondentenes svar er korrekt eller gjeldende for alle utviklere eller planmyndigheter. Det som kommer frem i intervjustudiet er at eiendomsutviklere ser positivt på opsjonsavtale som gir de mulighet til å redusere risikoen før et eventuelt tomtekjøp, og at planmyndighetene ikke stiller seg negativt til bruken av opsjonsavtale.

Abstrakt

The topic of this thesis is real estate developer and planning authorities' view of the use of option agreement to secure area for residential purposes. Questions that are highlighted in this thesis includes how the option agreement has a risk-reducing effect in relation to other contract forms, what real estate developers think about the proposal for the Agricultural Directorate (2016) and whether the planning authorities feel pressure during the regulatory process by using option agreement.

Real estate development is an industry composed of several disciplines, which extend over a long period of time that lasts in several "phases". From project start to completion as a product often takes a long time, and one will often face several challenges along the way. Several of the challenges a real estate developer meets are considered risks or unpredictability, which could affect the implementation of the project both positively and negatively. One of the main tasks of real estate development is to "anticipate, clarify, regulate and handle" unpredictability of a project.

The planning authorities are a public body that has the primary responsibility for planning in Norway, where, in accordance with laws and regulations, be responsible for the development. They are divided into a hierarchical system, on three levels.

Through an interview study, I have examined how professional real estate developers and planning authorities perceives the use of option agreement. The study consists of two different real estate developers and two municipalities in Eastern Norway. The questions and answers elaborate on the theory basis in chapter 2-4.

In chapter 7, I conclude based on the theory basis and interview study. There is no solid answer to the issues highlighted in this thesis, nor is it given that the respondents' answers are correct or applicable to all developers or planning authorities. What emerges in the interview study is that real estate developers look favorably on option agreements, which gives them the opportunity to reduce the risk before a possible purchase of land, and that the planning authorities do not adversely affect the use of option agreements.

Innholdsfortegnelse:

KAP 1: INNLEDNING	8
1.1 TEMA.....	8
1.2 PROBLEMSTILLING.....	8
1.3 TEORI.....	10
1.3.1 Fast eiendom.....	10
1.3.2 Eiendomsutvikling.....	10
1.3.3 Opsjonsavtaler.....	11
1.3.4 Planmyndigheter.....	11
1.4 AVGRENSING.....	12
1.4.1 Juridisk.....	12
1.4.2 Økonomisk.....	12
1.4.3 Aktører.....	12
1.5 OPPGAVENS OPPBYGNING.....	13
KAP 2: METODE	14
2.1 KVALITATIV METODE.....	14
2.1.1 Dokumentanalyse.....	15
2.1.2 Intervju.....	15
2.1.3 Valg av informanter.....	15
2.1.4 Gjennomføring.....	16
2.2 ETTERARBEID OG KVALITETSSIKRING.....	17
2.3 ETISK VURDERING OG PERSONVERN.....	17
KAP 3: EIENDOMSUTVIKLING OG ULIKE AVTALER	18
3.1 EIENDOMSUTVIKLING.....	18
3.1.1 Definisjon.....	18
3.1.2 Aktører og interessenter.....	19
3.1.3 Prosessen.....	21
3.2 ULIKE AVTALER.....	22
3.2.1 Kjøpsavtale.....	23
3.2.2 Betinget kjøpsavtale.....	24
3.2.3 Opsjonsavtale.....	24
3.2.4 Samarbeidsmodellen.....	28
3.2.5 Intensjonsavtale.....	29

KAP 4: PLANMYNDIGHETER, RISIKO OG JURIDISKE RAMMER	29
4.1 PLANMYNDIGHETENE.....	29
4.1.1 Stat.....	30
4.1.2 Fylkeskommune	32
4.1.3 Kommune.....	33
4.2 REGULERINGSPLANPROSESSEN.....	37
4.2.1 Krav til behandling	38
4.2.2 Avklaring av reguleringsstatus.....	39
4.2.3 Forhandlingsplanlegging.....	39
4.2.4 Oppstartsmøte.....	40
4.2.5 Innsigelse fra sektormyndigheter.....	42
4.2.6 Offentlig ettersyn og høring	43
4.2.7 Forhandling.....	44
4.2.8 Kommunestyret.....	44
4.2.9 Vedtak	45
4.2.10 Rettsvirkning av vedtatt plan.....	45
4.3 LANDBRUKSDIREKTORATET 2016.....	46
4.3.1 Forslag 1: Forbud i jordlova, med dispensasjonsmuligheter	47
4.3.2 Forslag 2: Absolutt forbud i jordlova.....	47
4.3.3 Forslag 3: Fortsatt regulering i konsesjonsloven.....	47
4.3.4 Status pr. dags dato	48
4.4 RISIKO SOM MÅ AVKLARES.....	48
4.4.1 Byggetomten.....	49
4.4.2 Offentlige bestemmelser.....	53
4.4.3 Marked.....	55
4.4.4 Økonomisk.....	56
4.4.5 Avbruddsstrategi.....	56
4.5 JURIDISKE RAMMER	57
4.5.1 Avtaleloven.....	57
4.5.2 Foreldelsesloven.....	58
4.5.3 Servituttloven.....	58
4.5.5 Jordloven.....	60
4.5.6 Tinglysingsloven	61
4.5.7 Panteloven.....	62
KAP 5: EMPIRI.....	62
5.1 UTBYGGERE.....	63

5.1.1 Innledning	63
5.1.2 Karaktertrekk ved bruk av opsjonsavtale.....	65
5.1.3 Bruk av opsjonsavtale	67
5.1.4 Risikoredusering	70
5.1.6 Avtaleinngåelse med grunneier	73
5.1.7 Landbruksdirektoratet 2016.....	75
5.1.8 Hva skjer om forslaget slår gjennom?	79
5.2 PLANMYNDIGHET	81
5.2.1 Innledning	81
5.2.2 Synspunkt på opsjonsavtaler	81
5.2.3 Planmyndighetenes stilling til inngåelse av opsjonsavtale	83
5.2.4 Opsjonsavtale og reguleringsplan.....	85
5.2.5 Andre innvirkninger.....	87
KAP 6: DRØFTELSE.....	87
6.1 RISIKOREDUSERING.....	88
6.2 LANDBRUKSDIREKTORATET (2016).....	91
6.3 PRESS PÅ REGULERINGSPLANEN	94
KAP 7: AVSLUTNING	95
7.1 KONKLUSJON	95
7.1.1 Hovedproblemstilling.....	95
7.1.2 Delproblemstilling A.....	96
7.1.3 Delproblemstilling B.....	96
7.1.4 Delproblemstilling C.....	97
7.2 VIDERE UTFORDRINGER OG ARBEID RUNDT TEMAET.....	97
7.3 SLUTTORD.....	98
KILDER:.....	100
LOVER:	104
ANDRE RETTSKILDER:.....	106
VEDLEGG 1: INTERVJUGUIDE PRIVATE UTBYGGERE	107
VEDLEGG 2: INTERVJUGUIDE KOMMUNE.....	109
VEDLEGG 3: OPSJONSAVTALE ALTERNATIV 1	110
VEDLEGG 4: OPSJONSAVTALE ALTERNATIV 2	116

Figurliste:

Figur 1: Kapittel inndeling.....	13
Figur 2: Aktører og interessent (Leikvam & Olsson, s.20)	20
Figur 3: De ulike faser i eiendomsutvikling	21
Figur 4: Fordeling av risiko etter avtale (Bjørkholt, 2017a).....	22
Figur 5: Planmyndighetenes oppbygging (Klima og miljødepartementet, 2001).....	30
Figur 6: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Kommunal og moderniseringsdepartementet 2015)	31
Figur 7: Reguleringsplan i det kommunale plansystem (Kommunal og moderniseringsdepartementet,2018)	34
Figur 8: Planer fordelt etter krav til revidering (Miljøverndepartementet, 2012).....	35
Figur 9: Reguleringsplan prosessen	38
Figur 10: Forhandling om reguleringsplan (Ness & Øyasæter, s. 114).....	39
Figur 11: Fremdrift reguleringsplan (Røsnes & Kristoffersen, s.150)	40
Figur 12: Graf tomteverdi (Røsnes & Kristoffersen, s.99).....	90

Kap 1: Innledning

Dette innledende kapittelet benyttes til å presentere tema for avhandlingen, bakgrunn for valg av tema og formålet. Videre vil avhandlingens problemstilling presenteres og det redegjøres for omfang og avgrensning. Til slutt i dette kapittelet vil oppgavens oppbygning beskrives.

1.1 Tema

Med denne masteroppgaven ønsker jeg å studere bruken av opsjonsavtaler i forbindelse med eiendomsutvikling. Avhandlingen baserer seg på emnet fra både utbyggers/eiendomsutviklers og planmyndigheters perspektiv. Formålet med avhandlingen er å belyse hvordan eiendomsutvikler og planmyndigheter ser på bruken av opsjonsavtale.

Samfunnet er stadig under utvikling og vekst som krever ny bebyggelse, veksten skjer ofte ved at eiendomsutviklere kjøper en tomt og utvikler den. En kan stadig se vekst i storbyene i form av urbanisering hvor det i 2018 var 82 % av befolkningen som er bosatt i et tettsted, fra 2017 til 2018 var det en økning med litt over 44 000 (SSB, 2018). Utvikling foregår ved at en utvikler skaffer seg rettigheter til en utviklingstomt, som blant annet kan skaffes gjennom ordinær kjøpsavtale, betinget kjøpsavtale eller opsjonsavtale. En opsjonsavtale vil gi eiendomsutvikler en eksklusiv rettighet til et område hvis et bestemt vilkår er oppfylt, uten at det foreligger en plikt om å kjøpe.

Med eiendomsutvikling følger det med mange risikomomenter som vil kunne ha stor betydning for prosjektet. En av de største risikoene utvikler møter er prosessen med omregulering. Behandling av reguleringsplanen er planmyndighetenes ansvarsområde som utføres gjennom kommunen. I de tilfeller utvikler skaffer seg rettigheter til en utviklingstomt gjennom opsjonsavtale, har utvikler en mulighet å avklare risikonivået.

1.2 Problemstilling

Hovedproblemstilling:

“Hvordan ser eiendomsutviklere og planmyndigheter på bruken av opsjonsavtale?”

Jeg har en hovedproblemstilling som har et relativt bredt utgangspunkt. Hovedsakelig er dette for å kunne belyse både eiendomsutvikler og planmyndigheter sitt syn på bruken av

opsjonsavtale. Hovedproblemstillingen er definert med tre delproblemstillinger som skal være et hjelpemiddel til å kunne besvare og utdype hovedproblemstillingen på en god måte.

Delproblemstilling A:

“Hvordan kan opsjonsavtaler virke risikoreduerende - hva er det med denne type avtale som skaper en risikoreduerende effekt?”

I kapittel 4.4 prøver jeg å belyse ulike risikomomenter som vil kunne ha en betydning for eiendomsutvikler. Formålet med delproblemstillingen vil være å se på hvilke risikoer utvikler mener reduseres ved bruk av opsjonsavtale.

Delproblemstilling B:

“Hvordan ser utviklere på forslaget Landbruksdepartementet (2016) kom ut med?”

I 2016 kom Landbruksdirektoratet med et forslag som skulle regulere bruken av opsjonsavtaler på dyrka og dyrkbar jord, med et formål om å verne jordbruket. Forslaget blir belyst i kapittel 4.3.

Delproblemstilling C:

“Hvordan ser offentlige planmyndigheter på utviklere med opsjonsavtale - hvordan påvirker dette eventuelle planprosessen/legges det press på planprosessen?”

Offentlig planmyndigheter sin oppgave er offentlig forvaltning gjennom planer og retningslinjer. Denne avhandlingen tar utgangspunkt i kommunen som planmyndighet, med bakgrunn av at det er kommunen sin oppgave å utarbeide eller bearbeide reguleringsplanen som vil være bindende for eiendomsutvikler. Formålet til kommunen som planmyndighet står i plan- og bygningsloven (pbl) § 3-3 første ledd, som lyder som følgende:

“Kommunal planlegging har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealer og naturressursene i kommunen, ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet.”

1.3 Teori

1.3.1 Fast eiendom

Begrepet fast eiendom eller eiendom som vil bli brukt gjennomgående i oppgaven er et relevant begrep innenfor eiendomsutvikling. Eiendom blir definert henhold til Leikvam og Olsson (2014) som:

“et areal, enten i form av grunneiendom eller som et bygg”.

Eiendom kan altså sies å være en grunn med en eventuell bebyggelse, innenfor et bestemt område (Leikvam & Olsson, 2014, s. 15). Det som naturlig kan ha en tilhørighet med eiendommen er en del av den, som bebyggelse. Også ressurser som for eksempel sand og grus er inkludert i uttrykket, men ved utgraving bli omgjort til løse (Jusinfo, 2019).

Eiendomsrett er et sentralt begrep i henhold til kjøp og salg av eiendom. Når en sier at man eier en eiendom refereres det til at man har rettigheter overfor dette bestemte arealet. Ved å ha slike rettigheter over en eiendom bruker man uttrykket at personen har råderett, og vil kunne nekte andre bruk/utnyttelse av eiendommen (Bergsholm, 2016, s. 27). En vil også kunne få bestemte rettigheter til en eiendom uten å være grunneier av eiendommen, dette kan skje gjennom servitutter, panterett, leierettigheter eller gjennom andre typer for avtale.

1.3.2 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling berører flere fagområder, som organisatoriske, tekniske og økonomiske forhold. Dette berører også andre fag som prosjektledelse, fysisk planlegging, jus, økonomi, statsvitenskap og bygg for det krever et tverrfaglig perspektiv innenfor foredling og utvikling av områder og eksisterende bygg. I hovedsak handler eiendomsutvikling om å transformere et område, men dette er en krevende og omfattende prosess som ofte er tidskrevende (Leikvam & Olsson, 2014, s.15).

I hovedsak er eiendomsutvikling noe som kan brukes i flere situasjonen, og kan være alt fra at en privatperson som ønsker å dele tomten for å bygge bolig, til en stor utvikler som ønsker å transformere store områder. Begrepet eiendomsutvikling vil i denne oppgaven omhandle private utbyggere som transformerer områder som bidrar til utvikling av boliger. En av de sentrale utfordringene boligmarkedet har er mangel på byggbare tomter, spesielt i de større byene og områdene rundt.

Oppgaven vil i hovedsak benytte seg av begrepet utbygger gjennom avhandlingen. Kapittel 3.1 inneholder en nærmere beskrivelse av prosessen i eiendomsutvikling.

1.3.3 Opsjonsavtaler

Opsjonsavtale er en avtale to parter inngår, hvor den ene parten får en eksklusiv rettighet til et underliggende instrument, som for eksempel verdipapir, aksjer eller en eiendom. Selv om det er mulighet for å inngå opsjonsavtaler for ulike objekter, vil denne avhandlingen basere seg på opsjonsavtaler i forhold til fast eiendom.

Opsjon er en rett eller mulighet til å kjøpe et kontraktsobjekt, uten at det blir inngått en bindende kjøpsavtale for et bestemt tidspunkt. Denne type avtale benyttes ofte i de sammenhenger utbygger ikke ønsker å binde seg direkte til eiendommen av ulike årsaker, som for eksempel regulering, utnyttelsesgrad og andre risikoer som blir nevnt nærmere i kapittel 4.4. Avtalen vil gi utbygger (kjøper) en eksklusiv rett, men ingen plikt til å kjøpe eiendommen av grunneier (selger) (Hammervoll Pind, 2018).

Kapittel 3.2 inneholder en nærmere beskrivelse av opsjonsavtaler og andre kjøpsavtaler.

1.3.4 Planmyndigheter

Det offentlige plansystem har planleggings ansvaret i Norge, med blant annet ansvar om å fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. pbl. § 1-1 første ledd.

Planmyndighetene har ansvaret for å sørge for at utviklingen som utføres er i samsvar med lover og forskrifter. Dette gjøres ved at de gjennom plan- og bygningsloven har hjemmel til å regulere utviklingen ved hjelp av å vedta planer og retningslinjer som må følges. Kommunen sin rolle som planmyndighet er rettet mot styring av omgivelsesutvikling. Ved hjelp av ulike hjelpemiddel etter lov vil de kunne ta avgjørelser om utvikling angående hvor, hvordan, på hvilken måte og tidspunkt utviklingen finne sted (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 21).

1.4 Avgrensning

Denne avhandlingen vil både ta for seg eiendomsutvikling og planmyndigheter sitt syn på bruken av opsjonsavtale, som betyr at det er relevant å ta for seg begge sider i en utviklingsprosess. Det vil derfor være hensiktsmessig å avgrense oppgaven for å tilrettelegge å besvare problemstillingene på en god og effektiv måte.

1.4.1 Juridisk

Denne oppgaven vil ikke ha et stort juridisk fokus, men på bakgrunn av at avhandlingen også belyser planmyndigheten sin side vil det være relevant å trekke inn hvordan det offentlige plansystemet må forholde seg til reglene i plan- og bygningsloven. Med bakgrunn av dette blir reguleringsprosessen og dens forhold til loven beskrevet i kapittel 4.2.

Eiendomsutvikling er en prosess som har flere ulike risikomomenter, flere av disse risikoene avhenger av de juridiske rammene. For å kunne besvare de problemstillingene som er satt, vil jeg ta for meg de mest relevante lovene som kreves for å få en sammenhengende oppgave.

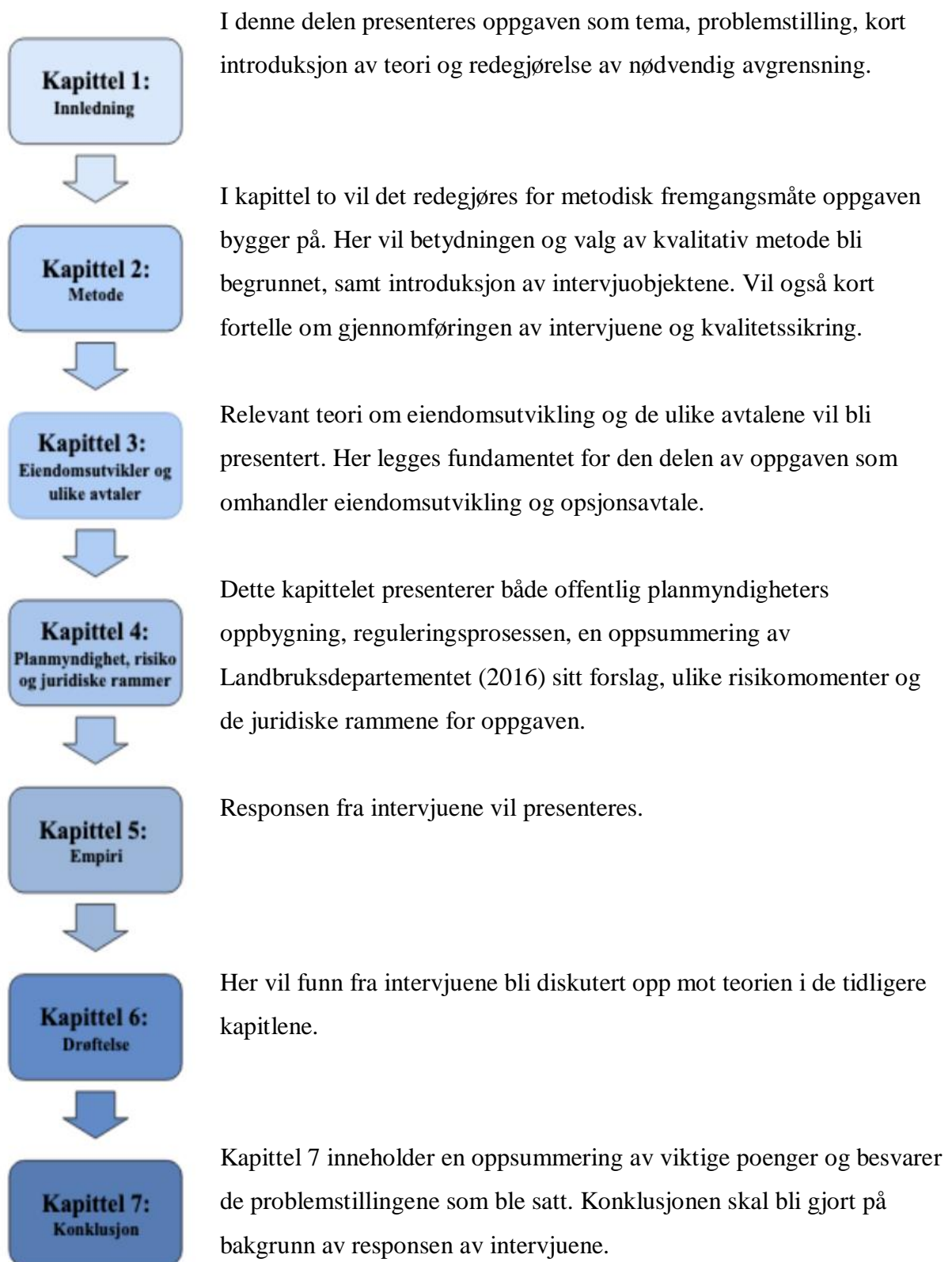
1.4.2 Økonomisk

Oppgaven har ikke et fokus på den økonomiske siden av eiendomsutvikling. Dette betyr at den ikke vil inneholde noen form for økonomisk analyse eller utregninger. Oppgaven vil kun ta for seg grunnleggende økonomiske begreper som er relevant for å få en helhetlig forståelse av eiendomsutvikling.

1.4.3 Aktører

I forhold til problemstillingen vil det være relevant å både intervju aktører i eiendomsutvikling og offentlig sektor. Definisjonen eiendomsutvikling vil både kunne benyttes av profesjonelle aktører og private aktører. For denne oppgaven vil jeg begrense eiendomsutvikling til utvikling som foregår gjennom profesjonelle aktører. Offentlig planmyndighet er bygger på tre nivåer, for å representere offentlig sektor har jeg benyttet meg av kommunen som planmyndighet som intervjuobjekt. Jeg har valgt å begrense meg til intervjuobjekter som befinner seg på Østlandet.

1.5 Oppgavens oppbygning



Figur 1: Kapittel inndeling

Kap 2: Metode

Ved avgjørelse om metodebruken for oppgaven vil problemstillingen være det viktigste momentet. Det vil fortsatt være noen momenter som kan ha en påvirkning, eksempelvis ressurser og tidsbegrensning (Johannessen, Christoffersen & Tufte, 2011, s. 103).

Hovedvekten for valget av forskningsmetode er basert på problemstillingen. Hovedsakelig er det to ulike forskningsmetoder, kvalitativ- og kvantitativ metode. Kvalitativ metode brukes gjerne for å innhente data som baserer seg på dypere forståelse av sosiale fenomen, mens kvantitativ metode innebærer data om numeriske analyse om forhold til variabler (Silverman, 2014, s. 4).

2.1 Kvalitativ metode

Problemstillingene baserer seg på forståelse av hvordan private utbyggere og planmyndigheter ser på bruken av opsjonsavtale. For å besvare problemstilling vil det kreve data som baserer seg på dypere forståelse av sosiale fenomener, som nevnt ovenfor tilnærmes ved bruk av kvalitativ metode. Ved bruk av kvalitativ metoden har en ingen spesielle rammer, dette gir åpenhet. Det kan både være fordeler og ulemper med åpenhet i oppgaven.

Fordeler:

- Utforske nye fenomener
- Mer fleksibel i hvordan en ønsker å presentere informasjonen
- Mulighet for å endre problemstilling underveis
- Aktørenes meninger og tolkning vil kunne bli representert

Ulemper:

- Åpenheten kan føre til at det er krevende å tolke data
- Kan fort bli rotete

Kvalitativ metode er igjen delt inn i seks ulike hovedgrupper; fokusgrupper, dokumentanalyse, naturlige samtaler, visuelle data, intervju og etnografi (Silverman, 2014, s. 166-379). For masteroppgaven vil jeg benytte meg av intervju og dokumentanalyse.

2.1.1 Dokumentanalyse

For å kunne besvare oppgaven komplett vil en ofte tilnærme seg data ved hjelp av dokumenter. Dokumentanalyse er data i tekstform, dette gjelder både litteratur, aviser, artikler, brev osv. I de fleste sammenhenger vil det kreves dokumenter for å innhente data som bakgrunnsmateriale (Silverman, 2014, s. 276). I denne oppgaven benyttes litteratur, offentlige dokumenter, nettsider og lover.

2.1.2 Intervju

Gjennomføringen av intervjuer kan utføres med ulik grad av struktur, fra helt strukturert intervju til helt åpent intervju. Strukturerte intervju følger en intervjuguide hvor det ikke utføres noen form for improvisasjon, mens åpent intervju vil hovedsak basere seg på en samtale om et bestemt tema (Silverman, 2014, s. 168).

Strukturen jeg har valgt for intervjuene er semi-strukturert, som er en kombinasjon av de yttergrensene som ble beskrevet ovenfor. Kjentegn for slik struktur er at man har utarbeidet en intervjuguide med hovedspørsmål og tema som et hjelpemiddel til å innhente de dataen en trenger for å besvare problemstillingen. I et semi-strukturert intervju er det rom for fri konversasjon rundt hovedtema. Før intervjuene ble gjennomført ble det utarbeidet to ulike intervjuguider (vedlegg 1 og 2), hvor den ene baserte seg på delproblemstilling A og B (vedlegg 1) og den andre på problemstilling C (vedlegg 2).

2.1.3 Valg av informanter

For å besvare problemstillingen kreves det riktig utvalg av informanter, her må det tas stilling til hva slags informasjon man søker. Kvalitativ metode har noen prinsipper som kan brukes som et hjelpemiddel for å komme frem til riktig utvalg av informanter. Punktene som skal vurderes er:

- Utvalgsstrategi
- Rekruttering

I kvalitativ metode ønsker man å komme så nært inn på intervjuobjektene som mulig (Johannesen, Christoffersen & Tufte, 2011, s. 107).

Problemstillingene fører til at en krever to typer intervjugrupper, hvor jeg intervjuer både planmyndigheter og privat utbygger. Man ønsker gjerne å ha flere informanter innenfor samme intervjugruppe, som vil si at utvalgsstørrelsen ville minst bli 4 informanter. For å representere planmyndighetene var det relevant å kontakte kommune, da det er disse som har hovedansvaret for å vedta reguleringsplaner. I utvalg av privat utbygger ville det være relevant å finne noen som benyttet seg av opsjonsavtaler og hadde kunnskap rundt dette tema.

2.1.3.1 Privat utbygger

Selvaag bolig ASA

Selvaag Bolig er et boligutviklingselskap og har et langsiktig mål om å overlevere 1500 boliger hvert år. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling.

Boligbyggingen er fokusert på vekstområdene rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim, samt Stockholm.

Anonym

Nasjonal boligbygger i småhusmarkedet med hovedvekt på Østlandet

2.1.3.2 Planmyndighet

Hamar kommune

Hamar kommune ligger i Hedmark og er en mellomstor by med et innbyggertall på litt over 30 000 (pr. 1. januar 2018). Byen ligger litt over 10 mil unna Oslo. Byen anses å være et viktig trafikknutepunkt i innlandet.

Fredrikstad kommune

Fredrikstad kommune ligger i Østfold og er Østlandets nest største by med et innbyggertall på litt over 80 000 (pr. 1. januar 2018). Byen ligger ca. 9 mil sør for Oslo. Byen er bygd opp av en rekke tettsteder.

2.1.4 Gjennomføring

Intervjuene ble holdt som enkeltintervjuer, slik at de som var representanter for intervjuobjektene kunne formidle egne erfaringer og tanker rundt spørsmålene i intervjuguiden. Dette gjør at alle de ulike oppfatningene ble inkludert, og informasjonen man kartlegger vil bli ansett som mer korrekt. Intervjuene ble gjennomført i februar og i hovedsak

holdt på intervjuobjektene sin arbeidsplass, utenom et intervju hvor intervjuobjektet hadde ønske om fjernintervju.

De intervjuene som ble holdt ved fysisk møte ble det spurt i starten av intervju om tillatelse for lydopptak av intervjuet. Bakgrunnen til dette er at en har muligheten om å konsentrere seg om selve intervjuet og kunne bearbeide dataene i ettertid.

I forkant av intervjuene hadde jeg gått igjennom forslaget fra landbruksdirektoratet (2016) og en del litteratur, som blir ansett som dokumentanalyse. Både problemstillingene og kunnskapen fra dokumentanalyse ble grunnlaget for en intervjuguide

2.2 Etterarbeid og kvalitetssikring

Kvalitetssikring av arbeidet handler om at den innhentede informasjon skal samsvare med det som kommer frem i oppgaven. En må altså referere korrekt data, for at dataene informantene har kommet med skal være mest mulig korrekt har det blitt fokusert på kvalitetssikring både underveis i intervjuene og i etterarbeidet. Ved oppstart av intervjuet ble det som nevnt ovenfor benyttet lydopptak, men det ble også holdt en kort samtale på slutten av intervjuene for oppsummering av informasjonen. På denne måten fikk informantene mulighet til å kontrollere min tolkning av svarene. Bearbeidelsen av dataene ble gjort kort tid etter intervjuet. Bakgrunnen for dette er at informasjonen er mer tilgjengelig og enklere å huske momenter fra samtalen. Etter at dataen var bearbeidet ble intervjuguiden med svarene sendt tilbake til informanten med en godkjenning om at dataen som ble hentet inn var korrekt.

2.3 Etisk vurdering og personvern

Kunnskapskvaliteten er ikke det eneste viktige ved forskningsarbeid, en må også vurdere etiske hensyn. Etikk handler om prinsipper, regler og retningslinjer for om handlinger er riktige eller gale. Dette gjelder for alle i samfunnet, og all virksomhet som kan få en betydning for andre mennesker er viktig blir bedømt. En møter ofte på etiske problemstillinger når forskningen direkte berører mennesker, spesielt ved innsamling av data. De etiske retningslinjene kan deles opp i tre: 1) Informantens rett til selvbestemmelse. 2) Forskerens plikt til å respektere informantens privatliv. 3) Forskers ansvar for å unngå skade. Den etiske vurderingen skal man være oppmerksom på under hele studien (Johannessen, Christoffersen & Tufte, 2011, s. 93 - 95).

I de tilfeller en skal samle inn eller behandle personopplysninger vil dette ofte implisere juridiske forhold. Etter Norges lover vil en derfor kreves at man får samtykke ved bruk av det som omfattes som personopplysninger, etter personopplysningsloven. Loven gjelder «*vern av fysiske personer ved behandling av personopplysninger om fri utveksling av slike opplysninger*», som vil si at etter lov må jeg få godkjenning for bruk av personopplysninger. Under oppstartsfasen ble det sendt inn søknad til Norsk senter for forskningsdata (NSD) for godkjenning av bruk av personopplysninger.

Kap 3: Eiendomsutvikling og ulike avtaler

3.1 Eiendomsutvikling

I dette kapitlet ønsker jeg å gi leseren en bedre forståelse av begrepet eiendomsutvikling. Å få en god forståelse av eiendomsutvikling vil være relevant for helheten av oppgaven.

3.1.1 Definisjon

Eiendomsutvikling er et vidt begrep som omfatter flere forskjellige fagområder. Det finnes ulike definisjoner av eiendomsutvikling:

“Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning” (Leikvam & Olsson, 2014, s.16)

En mer omfattende definisjon er:

“Eiendomsutvikling handler om å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg eller utleie” (Næss & Øyasæter, 2018, s. 11)

I hovedsak handler det om et område som skal gjøres om, definisjonene sier “et stykke areal” og “eiendom”, dette gjelder både råtomt og omskape et bebygd område hvor man skal:

“Forutse, avklare, regulere og håndtere en rekke forskjellige risikoer for å ta ut eiendommens verdipotensial” (Næss & Øyasæter, 2018, s.11-12)

Utvikling av et område kan både være for formål til bolig og næring, denne avhandlingen er fokuset på utvikling til boligformål. Begrepet eiendomsutvikling inkluderer

- Transformasjon av et areal
- Verdiskapning
- Kompetanse
- Kapasitet

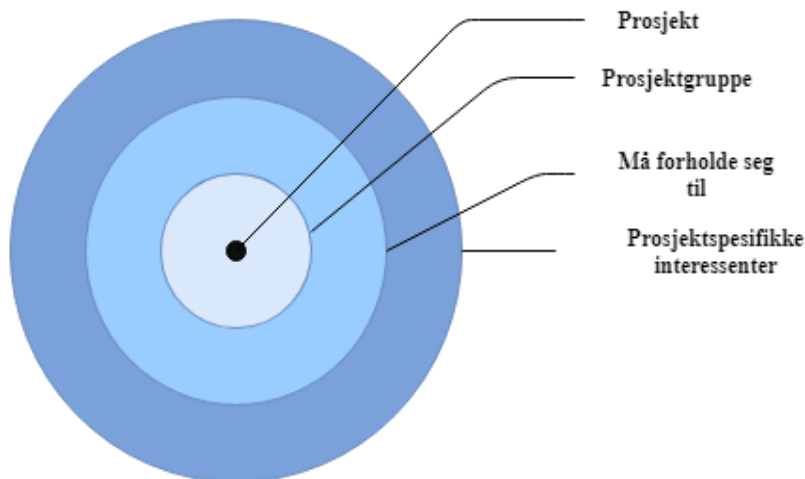
Spesielt ved utvikling av bolig vil en tenke på økt volum, men dette er ingen forutsetning. Hvis man rehabiliterer et eldre bygg, og får en avkastning er det fortsatt definert som eiendomsutvikling. Verdiskapning vil ofte skje gjennom konseptutvikling eller planutvikling knyttet til et område eller bygning. Hovedsakelig vil man kunne si at kompetanse og kapasitet er de viktigste elementene i prosjektet (Leikvam & Olsson, 2014, s. 17).

3.1.2 Aktører og interessenter

Under prosessen av utvikling av et område vil man møte flere aktører og interessenter, antallet varierer i forhold til prosjektet art og størrelse. Aktørene vil i hovedsak ha ulike roller, men enkelte aktører vil kunne anses å ha flere roller (Leikvam & Olsson, 2014, s. 19).

Interessenter er et vidt begrep, og i prosjektsammenheng vil interessenter være personer, grupper eller organisasjoner som kan, vil eller oppfatter at de vil bli påvirket av prosjektets gjennomføring eller resultat (Direktorat for forvaltning og IKT, 2018).

Ofte vil man dele aktørene og interessentene inn i en tredeling.



Figur 2: Aktører og interessenter (Leikvam & Olsson, s.20)

Figuren over viser en illustrasjon over tredeling for aktørene og interessentene som blir påvirket av prosjektet. Punktet i sentrum skal illustrere selve prosjektet, hvor ringene rundt illustrere aktører og interessenter etter grad av involvering. Prosjektgruppen er de som er direkte involvert i prosjektet, i form av konsulenter og entreprenører. Flere utviklere har bygget opp organisasjoner som dekker den grunnleggende kompetansen, mens for de øvrige arbeidsoppgavene kjøper de arbeidskraft fra andre bedrifter eller privatpersoner. Eksempel på aktører i prosjektgruppen er.

- Utviklere
- Byggherre/utbygger
- Konsulent

Neste gruppen er aktører og interessenter utviklere må forholde seg til. Et prosjekt må ta flere hensyn som lovverket, i form av planer, rettigheter på eiendommen, infrastruktur og sluttbruker. Eksempel på hvem et prosjekt må forholde seg til:

- Kommunalt plankontor
- Andre offentlige myndigheter
- Sluttbruker

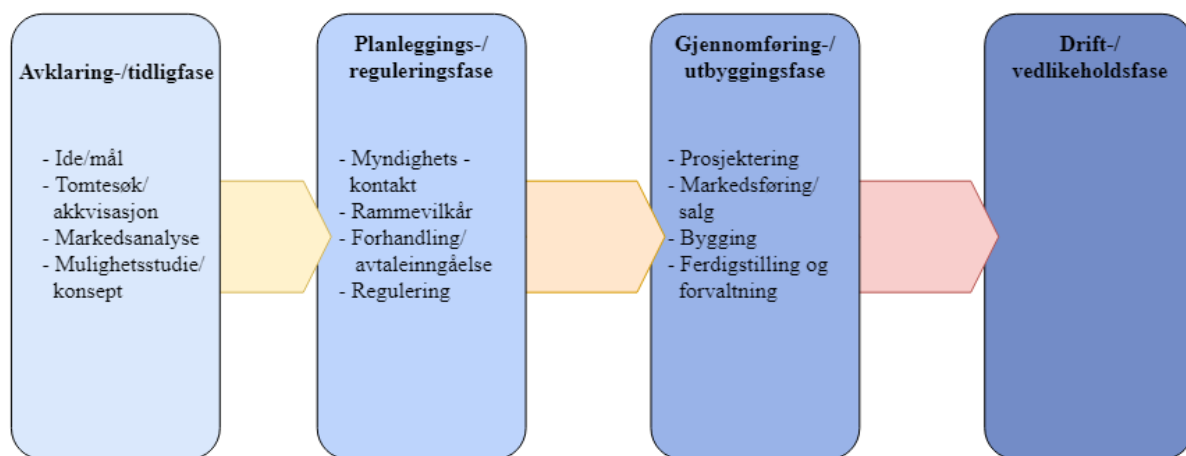
Den siste gruppen er vanskeligere å definere, prosjektspesifikke interessenter er variabelt fra prosjekt til prosjekt. Denne gruppen inneholder ofte interessenter i forhold til arealet prosjektet skal utvikles, for eksempel:

- Interessegrupper
- Media
- Naboer

Alle prosjektet vil ha denne tredeling av aktører og interessenter, men aktørlisten vil variere fra prosjekt til prosjekt (Leikvam & Olsson, 2014, s. 19-21). Alle aktørene og interessentene som er nevnt vil kunne påvirke prosjektet, enten positivt eller negativt. Konsekvensen av negativ påvirkning kan føre til at prosjektet får store forsinkelser eller i verste fall ikke blir gjennomført

3.1.3 Prosessen

Eiendomsutvikling er en tidkrevende og omfattende prosess, spesielt på større steder hvor det er mange hensyn som må tas. Ofte vil det være mange aktører i prosessen, og i flere tilfeller har de ulike og motstridende interesser (Ness & Øyasæter, 2018, s. 11). Et prosjekt deles ofte opp i ulike faser, hvor det er fire hovedfaser.



Figur 3: De ulike faser i eiendomsutvikling

Figuren ovenfor viser en fordeling av de ulike fasene, denne inndeling blir ofte kun brukt som et hjelpemiddel og en overordnet sjekkliste. I realiteten er ofte overgangen mellom de ulike fasene utydelig og overlappende. Utvikler ønsker ofte å få forutsetningene i prosjektet tidlig, da konsekvensene av uforutsette krav og behov for endringer kan endre de økonomiske forutsetningene for prosjektet (Ness & Øyasæter, 2018, s. 11-12).

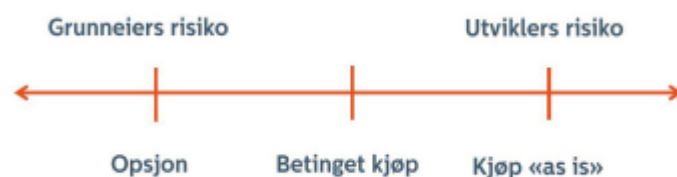
For at utviklere skal kunne gjennomføre et prosjekt, krever det en fast eiendom som kan benyttes til utvikling. For selve prosessen med å anskaffe seg rettigheter til et utviklingsområde heter akkvisisjon. I begrepet akkvisisjon inkluderer undersøkelse av det aktuelle område (beliggenhet og eiendomsforhold) og om eier er villig til å overdra eiendommen for utvikling (Senter for eiendomsfag, 2019a). Hvis utvikler sine ønsker knyttet til området er tilfredsstillt og grunneier er interessert i en overdragelse, blir neste steg å finne en avtale begge parter er tilfredsstillt med. De ulike alternativene for avtale blir nevnt nedenfor i kapittel 3.2.

Avhandlingen vil i hovedsak kun legge vekt på avklaring-/tidligfasen og planleggings-/reguleringsfasen, på bakgrunn av at disse fasene er relevant til delproblemstilling A og C.

3.2 Ulike avtaler

Ved erverv av hele eller deler av en fast eiendom er det flere ulike avtaleformer som kan benyttes. Avtaleformen en utbygger foretrekker vil avhengig av flere omstendigheter, dette er noe som blir nevnt i kapittel 4.4. Ofte vil utbygger ha enklere for å binde seg til en ordinær kjøpsavtale når flere forhold er avklart. I denne delen vil jeg introdusere de mest brukte avtaleformene, med en hovedvekt på opsjonsavtaler. De vanligste avtaleformene er.

- Kjøpsavtale
- Betinget kjøpsavtale
- Opsjonsavtale
- Intensjonsavtale



Figur 4: Fordeling av risiko etter avtale (Bjørkholt, 2017a)

Før det blir fastslått hvilken avtaleform utvikler ønsker, vil det blir gjort en risikovurdering. Grunnen til dette ser man i figuren over, de ulike avtaleformer fordeler i risikoen mellom grunneier og utbygger. Ytterpunktene til risikoen er ved ordinær kjøpsavtale på “as-is vilkår”

og en kjøpsavtale på valgrett (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.168). Kapittelet vil ta utgangspunkt i avtale ved kjøp av fast eiendom.

3.2.1 Kjøpsavtale

Dette er en kontrakt som brukes ved ordinært kjøp og salg av privat- eller fritidsbolig mellom private med eller uten bruk av megler. En kjøpskontrakt etablerer en rett og en plikt for kjøper, og oppgjøret blir ofte utført i nær fremtid. Kjøp av fast eiendom er regulert i avhendingsloven (avhl.), lovens kapittel 3 inneholder bestemmelse om eiendommens tilstand. Oftest blir fast eiendom levert “as-is kjøp” som betyr som den er, jf. § 3-9 (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 169). Denne standarden blir også ofte lagt til grunn ved kjøp av utviklingseiendom (Bjørkholt, 2017b).

Inngåelse av en ordinær kjøpsavtale blir gjennomført ved at det lages en alminnelig kjøpskontrakt, som begge parter underskriver. Den formelle overdragelsen foregår når det er opprettet og tinglyst et skjøte, som blir lagt inn i det offentlige registeret grunnboka.

Forbehold om at eiendommen blir solgt “as-is” kan medføre risiko, dette gjelder ofte spesielt hos kjøper. I avhl. § 3-9 finner man en sikkerhetsregel i forhold til “as-is”, som lyder som følgende “Endå om egedomen er selt “som han er” eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel”, som henviser videre til §§ 3-7 og 3-8. I henhold til reglen i avhl. § 3-9 er det tre tilfeller som gir mangel, disse er:

1. Manglende opplysninger etter § 3-7
2. Feil ved opplysninger etter § 3-8
3. Vesentlig dårligere stand etter § 3-9 andre punktum

Hvis det forekommer mangel etter alternativene ovenfor har kjøper rett til å kreve retting av mangelen i form av prisavslag, skadebot eller tilbakehold av kjøpesummen, dette kommer frem etter reglene i kapittel 4. Defensjonen på mangel ved eiendom blir beskrevet i lovens kapittel 3.

Ordinær kjøpekontrakt er den som benyttes mest ved erverv av fast eiendom. En utvikler velger som regel denne avtaleformen ved høy forutsigbarhet, eller de tilfeller risikoen ved kjøpet er minimal. Kjøpsavtale er ofte enkle og inneholder som regel informasjon om eiendommen, pris og tidspunkt. Denne avtalen vil i hovedsak legge mest risiko på utbygger.

3.2.2 Betinget kjøpsavtale

En betinget kjøpsavtale vil kunne bli ansett som en blanding av en ordinær kjøpekontrakt og en opsjonsavtale. Betinget kjøpsavtale gir en rett og plikt hvis særskilte vilkår inntreffer. Avtalen vil binde både selger og kjøper, og er ofte den avtaleformen en grunneier ønsker hvis utbygger ikke vil inngå en ordinær kjøpsavtale.

Om betingelsen for avtalen ikke inntreffer vil avtalen fortsatt være gyldig men kjøpet faller bort, som vil si at kjøpet ikke gjennomføres. Et eksempel på betingelse er at planforslaget med omregulering skal vedtas innen en gitt tidsperiode. Dersom dette ikke foreligger under tidsperioden blir ikke salget gjennomført. Det at kjøpet kun gjennomføres ved et gitt vilkår som ble bestemt i avtalen, gir en betydelig lavere risiko for utvikler.

En annen form for betinget kjøpsavtale er forbehold om due diligence (DD), som på norsk oversettes til selskapsgjennomgang. Dette kan både benyttes ved kjøp av eiendom, selskap eller begge deler. DD gir kjøper en mulighet til å gjennomgå kjøpsobjektet før de eventuelt bestemmer seg for gjennomføring av kjøpet. Gjennomgangen kan være nødvendig for å kontrollere eiendomsforhold eller andre usikkerhet ved et kjøp. Dette gjøres ofte gjennom at selger sender over dokumenter som kjøper anser som relevante for å avgjøre om de ønsker å kjøpe, som for eksempel reguleringsplanen og tillatelser. Ved å inngå avtale om DD vil det være mulighet for å trekke inn elementer som fordeler risiko og vil ofte være lønnsomt å inngå en avtale som gir en relativt fri rett til å trekke seg, om forbeholdet ikke tilfredsstilt (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 174).

I forhold til en ordinær kjøpsavtale er en betinget kjøpsavtale mer kompleks, og vil ofte kreve mer detaljert innhold. Betingelsene for avtalen må være inkludert og detaljert. En utvikler kan velge betinget kjøpsavtale i de tilfeller man ønsker å undersøke ulike forhold før man binder seg til en avtale, og gir mer forutsigbarhet til grunneier enn ved bruk av opsjonsavtale.

3.2.3 Opsjonsavtale

Opsjonsavtale forekommer ofte i forbindelse med utviklingsprosjekter. Som kort nevnt innledningsvis er en opsjonsavtale en eksklusiv rettighet opsjonshaver (utvikler) får av opsjongiver (selger). Hvis bestemte vilkår blir oppfylt gis det mulighet til å kjøpe tomten, men ingen plikt. Vilåret blir satt under avtaletidspunktet, og er det avgjørende for om utbygger velger å innløse avtalen. Ofte vil vilåret ha en sammenheng med reguleringsplanen,

enten i form av kommuneplanens arealdel eller detaljreguleringen for området. Opsjonsavtale kan være et nyttig verktøy for utbygger der de har mulighet til å begrense risikoen før et eventuelt kjøp av tomten (Hammervold, 2018).

En utbygger vil ha flere fordeler ved bruk av opsjonsavtale. Både det at de har mulighet til å ha høyere aktivitet på markedet, ved inngåelse av flere avtaler på samme tidspunkt, fordi de ikke har plikt til å kjøpe og ha bedre tid til reguleringsprosessen. Inngåelse av flere avtaler vil gi utbygger en fordel i form av at man kan se an markedet (Iveland, 2017). Hvis opsjonsavtalen ble inngått før detaljplanen ble vedtatt, kan perioden fra opsjonsavtalen ble inngått til detaljplanen er vedtatt fått en endring i markedet. Reguleringsprosessen er som nevnt i kapittel 4.2 en tids- og ressurskrevende prosess. Ved å kunne få bedre tid til reguleringsprosessen vil utbygger muligens finne en løsning kommunen ønsker.

For at en opsjonsavtale skal fungere optimalt er det relevant at opsjonshaver får en fullmakt til å opptre på vegne av grunneier. Fullmakten bør omfatte de disposisjoner som kreves for å utvikle eiendommen. Typiske fullmakter vil gi opsjonshaver rett til å opptre på vegne av grunneier i reguleringsprosessen og ved søknad om byggetillatelse som rammetillatelse og igangsettelsestillatelse (Hammervold, 2018).

Vesentlige med bruk av opsjonsavtale er at man under opsjonsperioden kan få avklart usikre forhold, som for eksempel risikoer som ble nevnt i kapittel 4.4.

3.2.3.1 Innholdet

En generell erfaring er at opsjonsavtaler som inngås ofte er korte og upresise. Konsekvens av en upresis avtale er tolkningsproblem og tvister. Derfor anbefales det at opsjonsavtalen gjøres mest mulig fullstendig i forhold til rettigheter og plikter (Bjaaland & Nielsen, 2009, s.94).

Det finnes ingen konkret mal på hvordan en opsjonsavtale skal være. Opsjonsavtalen kan både være kort og omfattende, men må tilpasses den konkrete situasjonen. Noen punkter er nødvendig for alle opsjonsavtaler, som:

- Opsjonshaver og opsjongiver
- Opsjonstid
- Hva opsjonen omfatter
- Opsjonsvederlag

- Plikter til partene i opsjonstiden

Ofte vil det være en fordel å legge ved et kart eller tegningsvedlegg, slik at det ikke blir noen uklarheter om grensene (Hammervold, 2018).

3.2.3.2 Grunneier

Opsjonsavtale er ofte bindende for en bestemt tidsperiode, og ofte ønsker utvikler en lengre tidsperiode for å kunne undersøke de usikre forholdene og eventuelt omregulere tomten. Så for grunneier kan det være risikabelt å knytte seg til utvikler, ved at de forplikter seg ved å gi en eksklusiv rett til utvikler (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 171). For grunneier inkluderer det også flere begrensninger, som å råde over eiendommen som fører til konflikt med utvikler sitt arbeid og pantsetting av eiendommen (Hammervold, 2018).

3.2.3.3 Opsjonstid

Opsjonen blir ofte satt til en begrenset periode, noe som vil være spesielt tjenlig for grunneier, ved at grunneier sin råderett blir begrenset for egen eiendom. Opsjonstiden kan både være knyttet til et bestemt tidspunkt eller en direkte hendelse (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 171). Eksempel på en direkte hendelse kan være at opsjonen må utøves innen et bestemt tidspunkt etter igangsettelsestillatelse er gitt.

Hvis opsjonsavtalen er knyttet til en planprosess vil det være relevant for opsjonshaver å få en tilstrekkelig varighet. Utvikler burde sikre seg ved å betinge seg til en rett til å forlenge opsjonsperioden (Bjørkholt, 2017a).

Et viktig å bemerke seg at en opsjonsavtale kan foreldes, som er regulert i foreldelsesloven (fl). Lovens paragraf § lyder som følgende.

“Fordring på penger eller andre ytelser foreldes etter reglene i denne lov når ikke annet er bestemt”

Alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, som løper fra den dag fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse, jf. §§ 2 og 3. Denne lov gjelder også for rettigheter i fast eiendom, hvor en kun kan foreldre obligatoriske rettigheter og ikke tinglige. Obligatoriske er rettigheter er i hovedsak rettigheter som ikke er tiltrådt eller gir en begrenset rettighet i en eiendom som veirett. Tinglige rettigheter er tiltrådt av rettighetshaver ved at for eksempel en rett er etablert (Håkonsen & Rundfloen, 2016).

Dette illustreres i en dom fra Eidsivating lagmannsrett i 2016 om en utbyggingsavtale fra 1987. Grunneier ønsket å løses fra en avtale som ga utbygger rett til å regulere, opparbeide og omsette arealet til grunneier på 36 dekar. På bakgrunn av at avtalen var gammel ville det kun gi grunneier en liten andel av hva arealet sin markedsverdi ville kommet på. Avtalen sitt innhold beskrev ikke vilkårene som måtte foreligge for at utbygger kunne kreve rett til å kjøpe eiendommen. Utbyggingsområdet ble i 1999 regulert til småhusbebyggelse, men utbygger startet ikke å opparbeide området. Når grunneier tok saken til retten, mente utbygger at en slik avtale ikke var gjenstand for foreldelse. Retten henviste til § 3 nr. 1 om at fristen for foreldelse løper fra det tidspunktet en tidligst hadde rett til å kreve avtalen oppfylt. Konsekvensen for utbygger ble at avtalen bortfalt (Brun, 2016).’

3.2.3.4 Opsjonspremie

Ofte blir det betalt et vederlag til opsjongiver, det kan være flere grunner til dette. En opsjonspremie brukes ofte av utbygger som en bekreftelse til grunneier om at de har forpliktet seg til avtalen. Grunneier har i de fleste tilfeller et ønske om penger på forhånd “up front”, mens en utvikler vil helst betale når de får avkastning for salget. Her vil en opsjonspremie både kunne gi grunneier en bestemt sum og utvikler vil kun betale full pris for tomten når opsjonen inntreer.

Opsjonspremien kan utbetales på flere ulike metoder, en kan benytte seg av en engangssum ved avtaleinngåelse eller løpende utbetaling per måned under opsjonsperioden. Hvis opsjonen inntreer vil gjerne opsjonspremien bli fradratt kjøpesummen (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 171). Valget av utbetaling vil bli bestemt ved avtaleinngåelse.

3.2.3.5 Økonomisk

Som nevnt i begrensningen vil ikke denne avhandlingen gå spesielt inn på det økonomiske. Bruk av opsjonsavtale kan både ha økonomisk gevinst for grunneier og utvikler. Grunneier tjene skattemessig, ved at utbetaling av opsjonspremie kun vil kreve skatt i henhold til kapitalinntekt (23%). Etter tall fra skatteetaten (2019) vil salg av ubebygde tomt vil i noen tilfeller bli ansett som virksomhetsinntekt og kan gi en skattesats opp mot 49 %.

Utbygger vil ikke binde seg til en bestemt kjøpesum, som gir de mulighet til et større intervall av inntekt for fortjeneste på prosjektet. Det svært vanlig at avtalt kjøpesum fastsettes i forhold til kvm som tillates å bli oppført (BRA-S), her binder ikke utvikler seg til en verdistigning på prosjektet (Iveland, 2017).

3.2.4 Samarbeidsmodellen

Alternativt til at utvikler kjøper eiendommen finnes det ulike modeller for et samarbeid. Inngåelse av et samarbeid vil fordele både risiko og fortjeneste mellom grunneier og utvikler. Et slikt samarbeid har blitt mer vanlig i boligutvikling, ofte hvor en part er profesjonell utvikler med kunnskap og kapital mens andre har tilgang til tomt (Bjørkholt, 2017a).

Samarbeidet blir formalisert innledningsvis ved å utarbeide en samarbeidsavtale. Avtalen burde trekke frem de ulike rollene partene har, målsetting, ansvarsforhold og plassering av risiko. Et samarbeid mellom grunneier og utvikler kan utføres både gjennom å etablere et utviklingselskap eller avtale.

En samarbeidsavtale kan være starten på etablering av et utviklingselskap, som blir etablert av grunneier og utvikler i forbindelse med prosjektet. Selskapsformen som vanligvis blir brukt er aksjeselskap. Et annet alternativ er at partene inngår en avtale i en tidlig fase av prosjektet hvor de avtaler samarbeid og gevinstdeling. Her vil ofte utvikler ha hovedansvaret for utviklingen, mens grunneier ha mulighet til medvirkning.

I kontrakten for en samarbeidsavtale vil ofte partenes rettigheter og plikter blir regulert, som fordele risikoen mellom partene (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 172-173).

3.2.5 Intensjonsavtale

Intensjonsavtale kan ofte starte ved at parter møtes og finner ut at de har noen gode ideer. Avtalen går i utgangspunktet på at partene blir enig om å forhandle, men på tidspunktet intensjonsavtalen blir inngått er ikke forholdene tilrettelagt for å kunne inngå en fullstendig avtale. Intensjonsavtale kan i utgangspunktet inngås på alle områder, men ofte brukt i sammenheng med salg av selskap, fast eiendom og inngåelse av leieforhold.

Innholdet til en intensjonsavtale vil ofte variere ut fra saksområde og omstendigheter.

Punktene under er forhold som bør vurderes i innholdet.

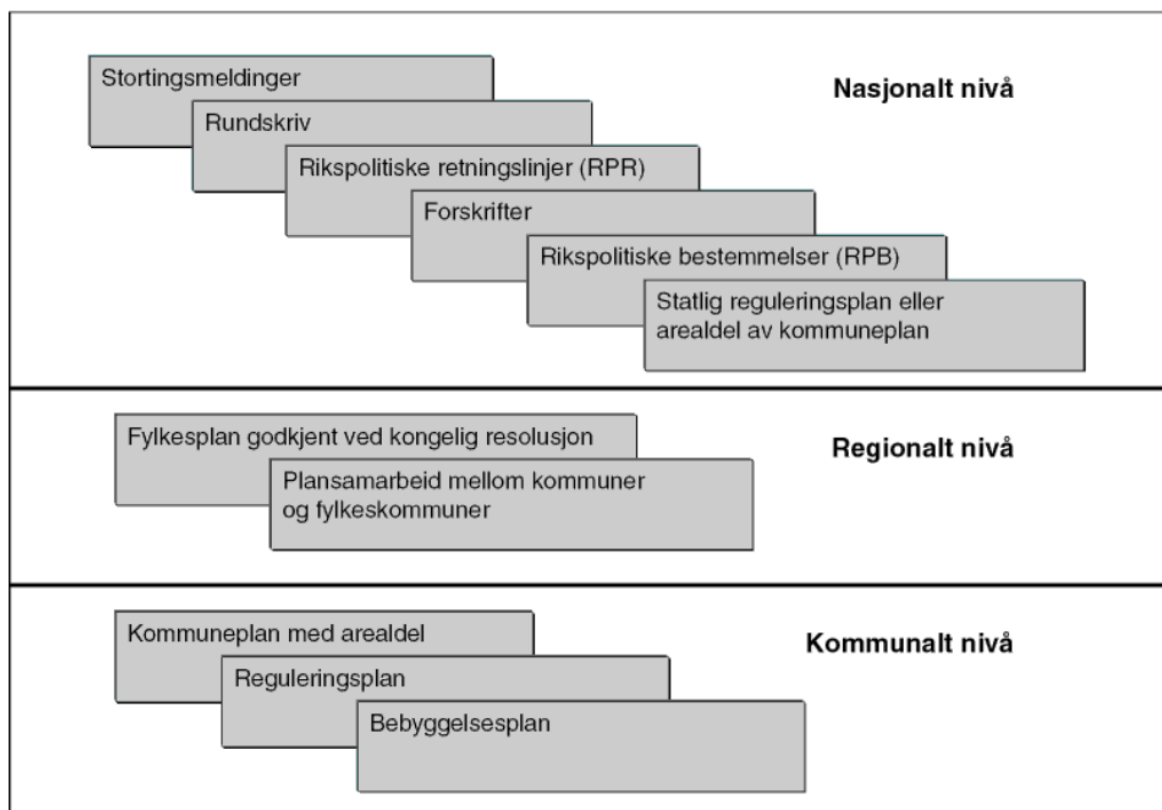
- Hovedpunkter
- Forhandlingsplikt
- Forhandlingsforbud
- Konfidensialitetsplikt
- Konkurransforbud
- Kostnadsdekning
- Lovvalg og verneting

En relevant problemstilling ved inngåelse av en intensjonsavtale er om den er bindende for partene. Ofte vil dette komme an på ordlyden og helhetsvurdering av intensjonsavtalen (Sætermo, 2015).

Kap 4: Planmyndigheter, risiko og juridiske rammer

4.1 Planmyndighetene

Planmyndighetene i Norge baserer seg på et hierarkisk system på tre nivåer. Stat som øverste rang, fylkeskommune og til slutt kommunen.



Figur 5: Planmyndighetenes oppbygging (Klima og miljødepartementet, 2001)

Selv om det er tre individuelle planmyndigheter skal de samordne planleggingen, og komme med innspill til hverandre. Statlige organer på regionalt nivå og fylkeskommunen blir sett på som sektormyndigheter. Fylkesmannen hører under statlige organer på regionalt nivå, grunnen til dette er at fylkesmannen hører under Stortinget og regjeringen, statens vegvesen er også et eksempel på statlig organ på regionalt nivå (Leikvam & Olsson, 2014, s. 101 og 102). Planmyndighetene sin myndighet blir regulert i plan- og bygningsloven (pbl).

4.1.1 Stat

Statlig planmyndighet er den øverste myndigheten som skal legge til rette for fremtidige utvikling. Statlig planmyndigheter sin myndighet er regulert pbl. kapittel 6.

4.1.1.1 Nasjonale forventninger

I henhold til pbl. skal det hvert fjerde år utarbeides et dokument hvor de kommer med nasjonale forventninger, som legger grunnlaget for regional og kommunal planlegging, jf. pbl. § 6-1. Dokumentet gir kun en oversikt over hva den statlige planmyndigheten ønsker å fokusere på for den neste perioden (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2015).



Figur 6: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Kommunal og moderniseringsdepartementet 2015)

4.1.1.2 Statlig retningslinjer

For å kunne konkretisere statlig planmyndigheters sine ønsker gis det mulighet til å utarbeide statlig planretningslinjer, disse retningslinjene kan enten gjelde landet som helhet eller begrenset til et bestemt område, jf. § 6-2 første ledd (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014b). Det er ikke gitt bestemmelser for når statlig planretningslinjer skal bli utarbeidet, så dette gjøres etter behov. For eksempel kom de i 2018 med retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing og i 2011 retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsoner langs sjøen (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014b).

4.1.1.3 Statlig planbestemmelser

I henhold til § 6-3 har planmyndighetene rett til å kunne nedlegge et forbud mot iverksetting av særskilte bygge- og anleggstiltak for enten bestemte områder eller hele landet, uten at det gis samtykke av departementet. Slike statlige planbestemmelser kan gi dispensasjon fra forbudet gjennom en bindende kommunal arealdel eller reguleringsplan. Planen kan gjelde for en tidsperiode på inntil 10 år.

4.1.1.4 Statlig arealplaner

I de tilfeller en ser det kreves viktige statlige eller regionale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det har statlige planmyndigheter hjemmel i § 6-4 første ledd til å utarbeide statlig arealplaner. Bakgrunnen for statlig arealplan er at det ikke forventes at ordinær kommunal planlegging vil føre til det resultat staten ønsker (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018). Ofte vil kommunen ha like interesser i disse sakene, men av fagteknisk og kompetanseteknisk årsaker kan det være lønnsomt at overordnet organ har ansvaret. Det ville vært spesielt krevende i de tilfeller det ville krevd flerkommunalt samarbeid for gjennomføring av et slikt tiltak. Ved utarbeidelse av en slik plan trer departementet inn i myndigheten til kommunestyret, og kommunestyret er pliktet til å gi nødvendig bistand, jf. andre ledd. Eksempler er arbeidet med Ringeriksbanen, E39 og Vossebanen pr. dags dato prosjekter som ligger under vegvesenet og forsvarsbygg.

4.1.2 Fylkeskommune

Regional planmyndighet sin oppgave er å legge til grunn befolkningens og brukers interesser og behov. Dette betyr at fylkeskommunen må være i dialog med både næringslivet og brukerinteresser, det er også relevant med dialog med kommunene i fylket. Planene som utarbeides skal legge retningslinjer for kommunal planlegging og statlig virksomhet (Kommunal - og moderniseringsdepartementet, 2014a). Statlig organer har en sentral rolle i regional planlegging, hvor statens vegvesen og fylkesmannen er en av de mest sentrale (Leikvam & Olsson, 2014, s. 102). Fylkeskommunen sin myndighet er regulert i pbl. kapittel 7, 8 og 9.

4.1.2.1 Regional planstrategi

Kapittel 7 omhandler regional planstrategi, denne skal utarbeides ved ny valgperiode innen et år har gått, som skal gjeldende for den kommende valgperioden. Utarbeidelsen av planstrategien skal utføres i samarbeid med kommune, statlig organer, organisasjoner og institusjoner som blir berørt, jf. § 7-1 første ledd. Planstrategien skal inneholde hvilke ønsker og utfordringer fylkeskommunen har ved utviklingen. De andre planmyndighetene skal legge denne planen til grunn for videre planarbeid, jf. pbl. § 7-2 andre ledd.

4.1.2.2 Regional plan

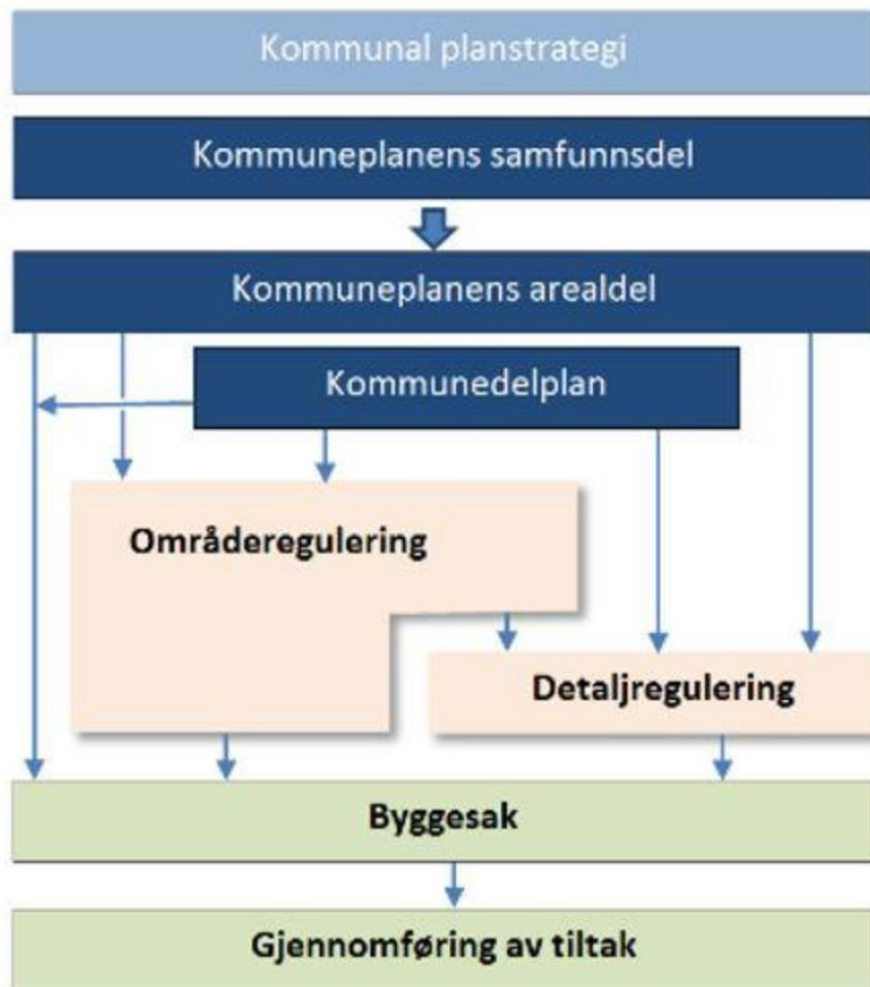
Kapittel 8 tar for seg både regional plan og planbestemmelser. Regionalplanen skal legge til grunn det som er bestemt i planstrategien, som både kan gjelde bestemte områder, virksomheter eller tema. I henhold til planen skal det utarbeides et handlingsprogram, som må vurderes årlig om rulling, jf. § 8-1. Etter § 8-3 første ledd har de planmyndigheter som blir berørt av planen rett og plikt til å delta under planprosessen. I de tilfeller planen inneholder retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging skal det utføres en konsekvensutredning i henhold til reglene i § 4-2 andre ledd, jf. § 8-3 tredje ledd. Konsekvensutredning er redegjørelse av virkninger en plan vil ha på miljø og samfunnet, reglene om konsekvensutredninger i pbl. kap 14.

4.1.2.3 Regional planbestemmelser

Regionale planbestemmelser er et virkemiddel fylkeskommunen har som er i likhet med statlig planmyndigheter har igjennom statlig planbestemmelser. I likhet med statlig planbestemmelser gjelder planen for et tidsrom opptil 10 år, men kan etter samtykke fra fylkesmann og berørt kommune forlenges med 5 år om gangen, jf. § 8-5 tredje ledd. Det er også mulighet å gi dispensasjon fra planbestemmelsen med samtykke fra regionale planmyndigheter som har vært i samråd med fylkesmannen og berørt kommune etter § 8-5 fjerde ledd (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014a).

4.1.3 Kommune

Hovedoppgaven til kommunen som planmyndighet er rettet mot styring av omgivelsesutviklingen (Røsnes & Kristoffersen, 2014 s. 21). I utarbeidelse av planer og fremtidig utvikling vil det være flere hensyn som må tas i betraktning, og i de tilfeller det er motstridende interesser skal hensynene veies opp mot hverandre. Planene som kommunen utarbeider skal heller ikke stride imot planer og retningslinjer for de overordnede planmyndigheter. Kommunen sin myndighet er regulert i kapittel 10-13.

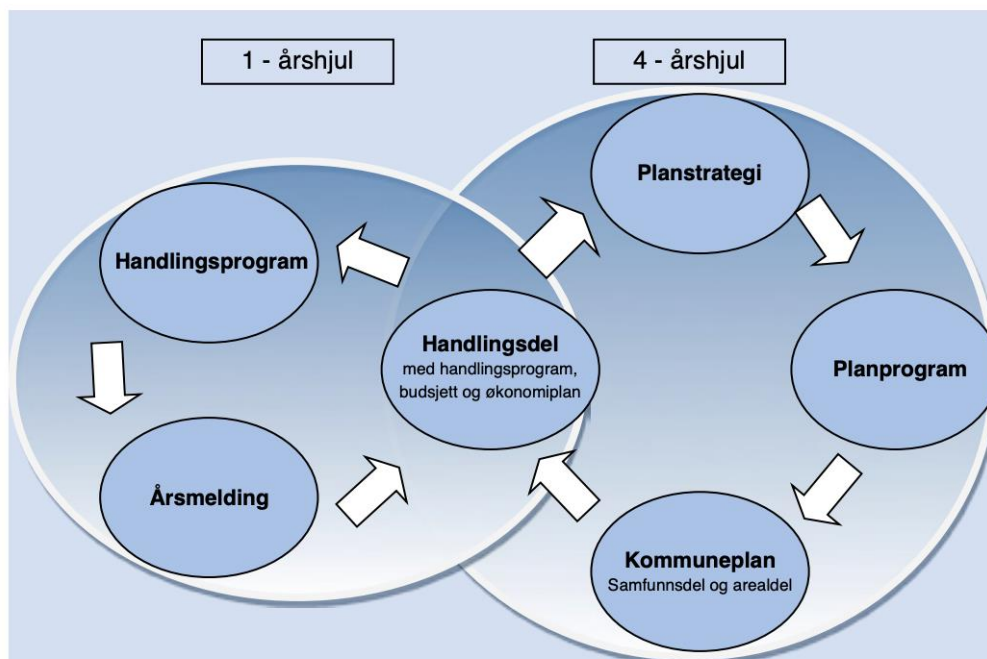


Figur 7: Reguleringsplan i det kommunale plansystem (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018)

4.1.3.1 Kommunal planstrategi

Som ved regional planlegging skal også kommunen ved ny valgperiode innen et år utarbeide planstrategi for kommende valgperiode. Planstrategien skal inneholde de strategiske valgene for samfunnsutviklingen og det skal blant annet tas en vurdering om planbehov for den kommende perioden, jf. § 10-1 første ledd. Etter andre ledd skal utarbeidelsen av planstrategien også innhente synspunkter fra andre planmyndigheter og gjøre mulighet for debatt. Ved behov har de mulighet til å utarbeide en ny planstrategi i samme valgperiode.

Et viktig punkt ved utarbeidelse av planstrategien er om den gjeldende kommuneplanen helt eller delvis trenger å revideres. Arbeidet av planstrategien skal være starten av arbeidet for kommuneplanen, jf. § 10-1 fjerde ledd.



Figur 8: Planer fordelt etter krav til revidering (Miljøverndepartementet, 2012)

4.1.3.2 Kommuneplan

Kommuneplanen består av to deler, en samfunnsdel (handlingsdel) og en arealdel, som skal dekke hele kommunen. Ved utarbeidelse av kommuneplan må det tas hensyn til både statlig og regionale planer, samt være innenfor kommunen sin egen planstrategi. Kommuneplanen utarbeides etter “områder, tema eller virksomhetsområder”, jf. § 11-1 tredje ledd.

Samfunnsdel

Bestemmelse om at kommuneplanen skal inneholde en samfunnsdel er regulert i §§ 11-2 til 11-4. Hovedformålet er en langsiktig planlegging, hvor en skal se på de langsiktige utfordringene kommunen har. Dette kan for eksempel være i henhold til miljø og universell utforming. Samfunnsdelen bør ha en beskrivelse og vurdering for videre utvikling i kommunen, hvor en skal legge vekt på hvilke konsekvenser en slik utvikling kan få. Bakgrunnen for samfunnsdelen i reguleringsplanen er å klargjøre satsningsområder en ønsker utvikling på for de framtidige årene. Det kan sies at samfunnsdelen er et verktøy for at kommunen skal få en helhetlig planlegging, men skal ikke være altomfattende. Grunnen til at planen ikke skal være altomfattende er at da vil ikke de politiske prioriteringene komme tydelig frem (Miljøverndepartementet, 2012, s. 8-9 og 21-27). Etter § 11-1 tredje ledd skal samfunnsdelen revideres årlig.

Samfunnsdelen skal også bestå av en handlingsdel, hvor det både skal være en helhetlig handlingsdel til kommuneplanen og enkeltstående handlingsdeler som er tilknyttet delplaner. Handlingsdelen viser hvilke prioriteringer kommunen har og hva de skal arbeide med for den kommende perioden eller lengre. Det skal legges vekt på fordeling av ressurser, mål og tiltak en ønsker å gjennomføre. (Miljødepartementet, 2012, s. 33-35)

Arealdel

Kommuneplanens arealdel skal angi arealbruken i kommunen, altså den tillatte arealbruken for områder og er regulert i §§ 11-5 til 11-11. Arealdelen er det overordnede verktøyet for styring av arealbruken. Arealdelen skal inneholde (Leikvam & Olsson, 2014, s.103):

- Kart m/ arealbruksformål
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

Kartet i arealdelen skal vise de ulike arealbruksformålene og hensynssoner. Arealformålene kommer frem i § 11-7 annet ledd nr. 1-6, hvor en også kan ha underformål. Hovedkategoriene er:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Med unntak av i de områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag skal ikke arealformålene kombineres.

Planen kan inneholde bestemmelser som setter ulike krav for en eventuell utbygging av områder selv om de er regulert til bebyggelse. Det kan både stilles krav om at området har fått utarbeidet en reguleringsplan eller bebyggelsesplan, men også krav om at utbygging kan utføres etter en bestemt rekkefølge. Et eksempel vil være at det kreves utbygging av vann og anlegg før de kan starte utbyggingen de selv ønsker. I de tilfeller det er satt krav om rekkefølge før utbygging, kan kommune og utbygger gå med på en utbyggingsavtale (Bjaaland & Nielsen, 2008, s. 46 og 47).

4.1.3.3 Reguleringsplan

Som i kommuneplanens arealdel er reguleringsplanen “et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser”, jf. § 12-1 første ledd. Ulikheten er at reguleringsplanen er en mer detaljert plan, som gjelder for et mindre område. Reguleringsplan vil kun bli utredet i de tilfeller en ser det nødvendig. I noen sammenhenger har kommunen plikt til å foreta en reguleringsplan, som er i § 12-1 andre og tredje ledd:

1. Krav i lov eller i kommuneplanens arealdel for området før en eventuell utbygging (andre ledd)
2. For å gi tillatelse for større bygge- eller anleggsarbeid (tredje ledd)

Det er ingen konkret bestemmelse om når en ser på bygg- og anleggsarbeid av større art, dette blir vurdert etter skjønn (Bjaaland & Nielsen, 2008, s. 48-50). Reguleringsplanen blir delt inn i to kategorier, henhold til §§ 12-2 og 12-3:

1. Områdeplan (§ 12-2)

Plan for klargjøring av utbygging på større områder. Hovedsak har kommunen ansvaret, men komme med forslag kan bli overlatt til andre myndigheter eller private.

2. Detaljplan (§12-3)

Det som tidligere het bebyggelsesplan, er nå med ny plan- og bygningslov (2008) erstattet med detaljplan. Detaljplanen sin hensikt er å følge opp kommuneplanens arealdel, hvor en skal legge vekt på om det skal fremmes eller hindres tiltak etter kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Detaljplan er knyttet til en konkret gjennomføring av et tiltak. Både private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til fremme forslag, men kommunen kan avvise det ikke er forenlig med overordnede planer (Leikvam & Olsson, 2014, s. 105)

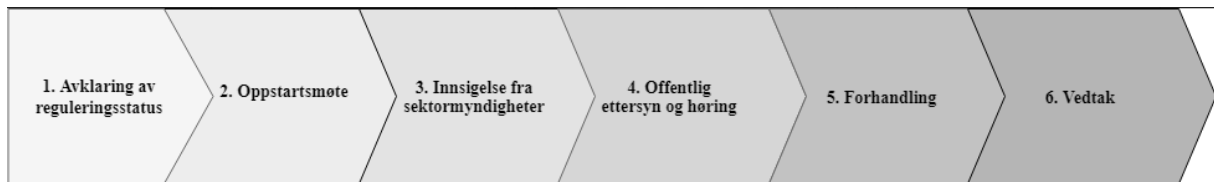
4.2 Reguleringsplanprosessen

For å komme videre i prosessen med utvikling av et område, må område være regulert til boligformål i henhold til reguleringsplanen. I flere av tilfellene utbygger har skaffet seg råderett over et område, er området regulert til noe annet enn boligformål. For å kunne bygge på område vil det kreve tillatelse. Prosessen fra anskaffelse av et område til byggestart kan være både tidskrevende og kostbar.

Som vi så i kapittel 4.1 har kommunen ansvar for utarbeidelse av kommuneplanen.

Kommunen hører under planmyndighetene, men har også flere ulike roller som for eksempel faginstans og aktør. For de større kommuner kan de ulike ansvarsområdene være fordelt til ulike etater eller kommunale foretak. For eksempel EBY som er etat for eiendomsstrategier, eiendomsverv og utbyggingsavtaler i Oslo (Ness & Øyasæter, 2018, s. 179).

Ved utarbeidelse av kommuneplanen har private aktører rett til å kunne komme med et planforslag, med vilkår om at forslagsstiller er fagkyndig, jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd. Fra en utbygger ønsker å komme med et planforslag til planen eventuelt blir vedtatt, er det en prosess. Denne prosessen vil bli beskrevet nedenfor.



Figur 9: Reguleringsplan prosessen

4.2.1 Krav til behandling

Det er kommunen som har hovedansvaret for utarbeidelse av arealplaner. Etter at administrasjonen har utarbeidet eller bearbeidet planen er det kommunestyret som har ansvaret for å vedta det endelige forslaget (Ness & Øyasæter, 2018, s. 179).

Som nevnt ovenfor har private aktører mulighet til å legge frem et planforslag som kommunen skal bearbeide og vurdere, dette gjelder i utgangspunktet detaljplan da kommunen har ansvaret for områdeplanen. Vurdering av planforslag fra privat aktør skal følge samme prosedyre som ved utarbeidelse av en offentlig plan. Saksbehandlingen er lovregulert i henhold til pbl. kapittel 21, og må følge kravene om fremdrift etter pbl. § 12-11 om at avgjørelsen om planen skal fremmes skal foregå innen 12 uker så lenge vilkårene i § 12-1 er oppfylt (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 266-267).

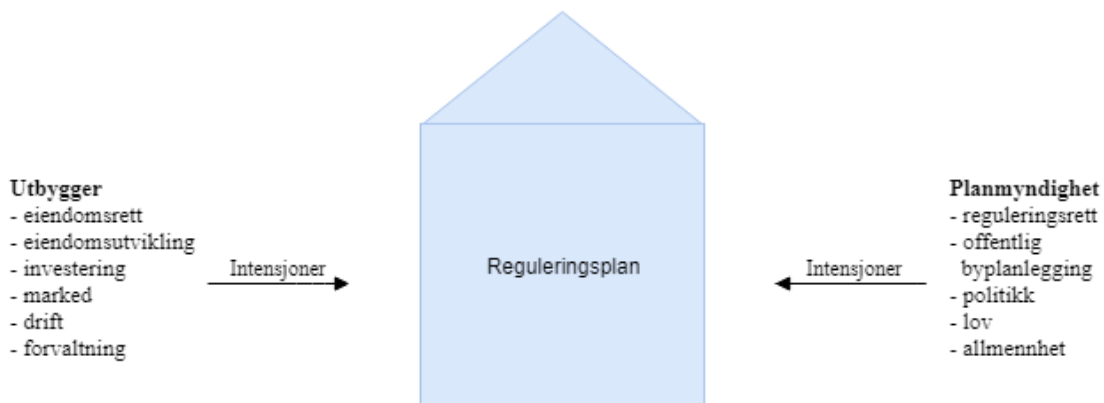
4.2.2 Avklaring av reguleringsstatus

Som nevnt i kapittel 4.1 er planmyndighetene fordelt på tre ulike instanser. I hovedsak må utbygger kun forholde seg til kommunen sine planer, da disse samsvarer med de overordnede planer. Kommunen skal i utgangspunktet ha en oppdatert kommuneplan med arealdel. Ved vedtak om ny plan- og bygningslov (2008) ble det også innført en bindende arealbruk i kommuneplanen.

Ofte vil det være en fordel å ha god dialog med planmyndighetene under prosessen om planforslaget, hvor en vil forholde seg til planadministrasjonen. Dialogen mellom forslagsstiller og planadministrasjonen begynner ofte med et dialogmøte. Dialogmøte er et uoffisielt møte hvor de kan snakke om fremtidige ønsker for utviklingen (Ness & Øyasæter, 2018, s. 115).

4.2.3 Forhandlingsplanlegging

Forhandlingsplanlegging er når kommunen og forslagsstiller bestemmer seg for å gå med på et samarbeid om et planforslag. Grunnen er at i de fleste tilfeller er det et tosidig ønske om utvikling. Partene vil også i mange sammenhenger være avhengig av hverandre, kommunen vil være et viktig ledd i prosessen for godkjenning av en reguleringsplan og forslagsstiller har kompetansen.



Figur 10: Forhandling om reguleringsplan (Ness & Øyasæter, s. 114)

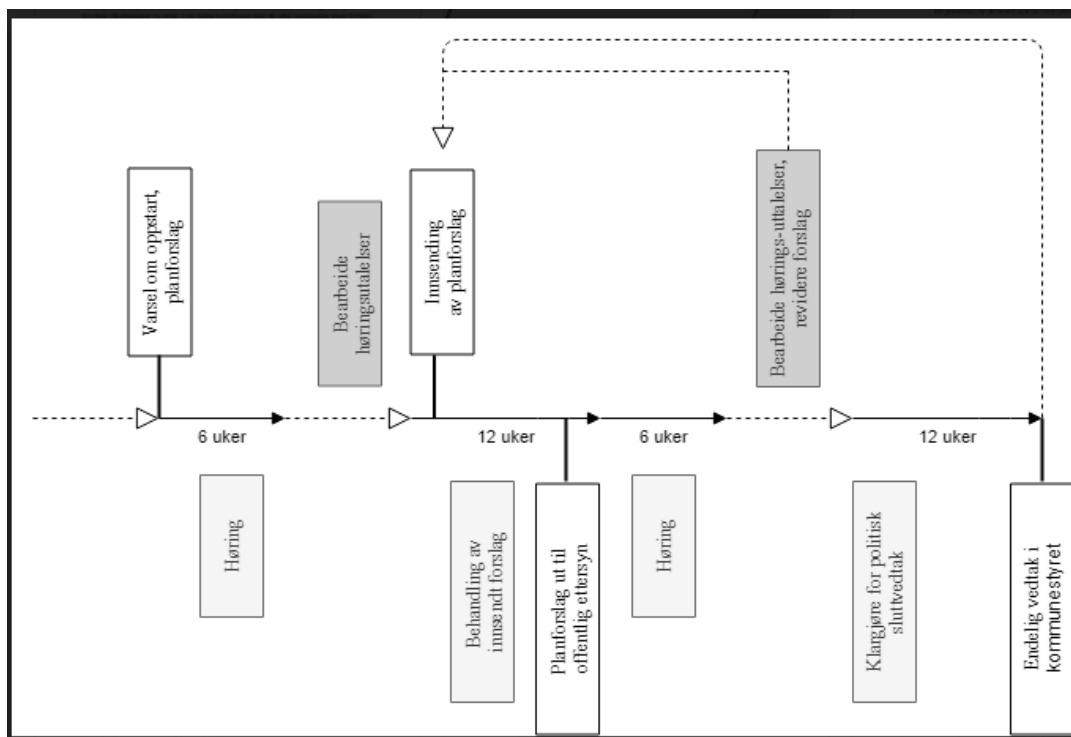
Større kommuner kan også ønske å gå med på forhandlingsplanlegging, ofte fordi forslagsstiller ha den spesielle kompetansen som kreves for en god gjennomføring. Plan- og bygningsloven har ingen spesielle føringer på et slikt samarbeid. De må allikevel forholde seg til de generelle saksbehandlingskrav, saklighet og likebehandling.

I forhandlingsplanlegging er det bestemte tema som må forhandles om, som for eksempel arealformål, utnyttelsesgrad, rekkefølgekrav mm. For at et samarbeid skal fungere optimalt bør rammene og målene angis, med en fordeling av arbeidsoppgaver og kostnader.

Kommunen kan ikke legge alle kostnadene på utbygger (Planjuss nr.1/2012 s.10). Selv med et samarbeid må utbygger være forberedt på at det kan komme endringer av planforslaget helt frem til planen skal opp til politisk sluttbehandling (Ness & Øyasæter, 2018, s. 114- 119).

4.2.4 Oppstartsmøte

For å utarbeide et planforslag kreves det først at man tar planinitiativ ovenfor kommunen, jf. forskrift for behandling av privat planforslag av 8. desember 2017. Planinitiativ skal sendes til kommunen samtidig med bestilling av oppstartsmøte. Oppstart av planarbeid er regulert i pbl. § 12-8.



Figur 11: Fremdrift reguleringsplan (Røsnes & Kristoffersen, s.150)

Oppstartsmøte vil ofte basere seg på hvordan planen bør utarbeides, og vurdere om det blir satt krav til planprogram og konsekvensutredning (KU). Planadministrasjonen har også adgang til å kreve avklaring i ulike forhold som kan ha betydning for en eventuell utføring av prosjektet, men vil også kunne sette rammer for planforslaget. Under planprosessen har kommunen veiledningsplikt, som gjør at de må opplyse om relevante forhold som kan ha betydning for planprosessen. Hvis kommunen kommer med feil opplysninger som vil få konsekvenser eller tap for planprosessen, kan de bli erstatningspliktig (Ness & Øyasæter, 2018, s.122-124).

I de tilfeller kommunen kommer frem til at de mener planinitiativ ikke burde fremmes, skal dette avgjøres fortest mulig, jf. § 12-8 andre ledd. Andre punktum lyder som følgende:

“Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt.”

Denne beslutningen kan ikke påklages, men hjemmel til å kreve at avslaget blir avgjort i kommunestyret. Ved uenigheter mellom forslagsstiller og planadministrasjonen kan forslagsstiller kreve at kommunestyret tar en vurdering, jf. pbl. § 12-8 og forskriftens § 4. Dette ble innført med lovendringen i 2017, som gjør at forslagsstiller har mulighet til å få en raskere avklaring ((Ness & Øyasæter, 2018, s.124).

Under oppstartsmøte vil en også vurdere om det skal utføres en parallell plan- og byggesaksbehandling. Ved å utføre en parallell plan- og byggesaksbehandling vil det gi en tids- og ressursmessig gevinst.

Det skal skrives referat fra oppstartsmøte, jf. forskriftens § 3. Referatet er ikke et rettslig bindende dokument, fordi det skal ikke være forhåndsbindende med hensyn til fremtidige planvedtak, dispensasjoner og andre vedtak som kan være motstridende. Referatet skal inneholde vurdering av de faglige tema og hvilke utredninger som særskilt kreves. Kommunen skal ikke pålegge en større utredning enn nødvendig for at planvedtaket skal være forsvarlig. Referatet vil bli inkludert del i saksbehandling og kommunens veiledningsplikt.

I de tilfeller kommunen har vedtatt at planinitiativet skal fremmes, skal det varsles om oppstart. De som er nært berørt som, berørte kommuner, offentlige etater, grunneiere, festere og rettighetshavere skal varsles direkte. Ofte vil møtereferatet bli brukt som et dokument ved varsling. Etter pbl. § 12-8 tredje ledd skal planoppstart varsles i minst en avis “*alminnelig lest på stedet*” og gjennom elektroniske medier, ofte gjennom kommunens hjemmesider (Ness & Øyasæter, 2018, s. 124-125).

Kommunestyret er de som avgjøre om planforslaget blir vedtatt, og ofte vil man underveis i prosessen prøve å finne politikernes intensjoner. Flere kommuner har faste ordninger, som gir mulighet til å legge frem alt fra skissemessige ideer til relativt ferdig prosjektplaner (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 126 og 136). I flere sammenhenger gjøres dette gjennom lobbyvirksomhet, dette blir forklart under i punkt 4.2.8.

4.2.5 Innsigelse fra sektormyndigheter

Når det er vedtatt at planinitiativet skal fremmes, vil sektormyndighetene bli varslet og de vil ha mulighet til å komme med innsigelser. Innsigelsene fra sektormyndighetene kan både forsinke og endre forutsetningene for planprosessen vesentlig. Sektormyndighetene blir representert av:

- Fylkesmannen
 - Statens representant i plansaker
- Fylkeskommunen (fylkestinget)
 - Sektormyndighet for blant annet kulturminneforvaltning
- Riksantikvaren
 - Statlig direktorat for kulturminneforvaltning
- Statens vegvesen
- Bane NOR

På bakgrunn av at sektormyndighetene uansett blir varslet om planforslaget, vil det ofte være en fordel å avklare forholdene med disse i god tid. Etter pbl. §§ 5-4 og 12-13 har berørte sektormyndigheter hjemmel til å fremme innsigelse mot både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, med krav om.

- Fremmes så tidlig som mulig
- Senest innen fristen
- Avgjørelsen ikke har blitt avgjort i planbehandling de 10 siste årene, jf. § 5-5

I det høringsrundene er avsluttet, vil alle innsigelsene avklares med sektormyndighetene. Her vil sektormyndighetene kunne komme med synspunkter, som planmyndighetene ofte i stor grad forholder seg til. I utgangspunktet er denne delen av prosessen satt til kommunen, men kan ha positiv virkning for utbygger å ta initiativ. De tilfeller utbygger er med i denne prosessen, vil de ha mulighet til å “styre” prosjektet inn mot deres ønsker.

Hvis sektormyndighetene kommer med innsigelser mot planforslaget, vil ofte kommunen og forslagsstiller prøve å forhandle med sektormyndighetene. Hvis de gjennom dialog kan komme til enighet, vil dette korte ned den videre prosessen. Ved enighet kan de sende planforslaget videre til politisk behandling uten å legge inn offisiell innsigelse på planen (Ness & Øyasæter, 2018, s. 125-128).

4.2.6 Offentlig ettersyn og høring

Når planforslaget har kommet inn, er det kommunen sin oppgave å avgjøre om forslaget skal bli lagt ut på høring eller ikke, hvis ikke annet er avtalt skal dette avgjøres innen 6 uker, jf. pbl. § 12-11. Planadministrasjonen vil kunne komme med flere krav i henhold til utredning og administrasjon, og det vil ofte være en konstant dialog mellom kommune og forslagsstiller om endringer og tilpasninger underveis. I de tilfeller kommunen og forslagsstiller ikke blir enig, har kommunen mulighet til å komme med et alternativt planforslag. Ved at det kommer inn et alternativt planforslag, blir forslaget til privat utbygger satt på vent, med begrunnelse at de skal fremmes til politisk behandling samtidig.

I det planforslaget er vedtatt til offentlig ettersyn, stilles krav om at den sendes på høring og annonsering etter pbl. § 12-10. Som nevnt ovenfor skal den både annonseres i en avis og elektronisk, og berørte skal informeres personlig. Høringsfristen blir satt til minimum 6 uker, og i de tilfeller det gjelder en større plan vil ofte fristen være lengre. Uttalelser eller innsigelser må komme inn før høringsfristen er satt. Ved større prosjekter vil det også være aktuelt med informasjonsmøter, hvor berørte og interesserte vil kunne møtes for å bli informert om planen.

I de tilfeller det er kommet inn innsigelser som fører til endring av en slik karakter at det er nødvendig å kunne uttale seg, vil det bli utført en ny høringsrunde. Et viktig skille vil være om endringen er i den karakter at det kun er berørte som trenger å uttale seg på nytt eller en offentlig høringsrunde (Ness & Øyasæter, 2018, s. 183).

Hvis planforslaget fører til innbyggerinitiativ med oppslutning på mer enn 300 personer eller minst 2 % av kommunens befolkning, er kommunestyret pliktig etter kommuneloven § 39a å ta stilling til forslaget. Hovedregelen er at dette skal gjøres innen 6 mnd. Dette skjedde for eksempel i Fuhr i Grimstad og Snipetorp i Skien (Ness & Øyasæter, 2018, s. 185).

4.2.7 Forhandling

Etter vedtak om offentlig ettersyn, har kommunen ansvaret for den videre behandlingen av planforslaget. Hvis privat aktør er forslagsstiller vil det som regel være et samarbeid, spesielt i de tilfeller det er aktuelt å forhandle om utbyggingsavtaler parallelt.

I de tilfeller kommunen ikke er fornøyd med planforslaget, har de mulighet til å utarbeide sitt eget forslag. Dette fører til at når planen skal vedtas, vil kommunestyret ha flere alternativer. Flere alternativ vil belyse flere muligheter, noe politikerne ofte ser på som positivt. Et annet alternativ forslagsstiller har, er å kreve at planen blir forelagt kommunestyret, jf. pbl. § 12-11. Hjemmelen for et slikt krav er kun gjeldende hvis planen er i samsvar med overordnede planer. Risikoen ved uenighet er at planforslaget blir satt på vent til områdereguleringsplanforslaget er vedtatt, da forslagsstiller ikke lengre har krav på å behandle sitt forslag politisk (Ness & Øyasæter, 2018, s. 186).

4.2.8 Kommunestyret

Kommunestyret er basert på en politisk sammensetning, og varierer for hver valgperiode. I de fleste tilfeller vil sammensetningen i kommunestyret være avgjørende for om planen blir vedtatt eller avslått, da de står fritt i henhold til skjønn. Forslagsstiller ønsker selvfølgelig at planen blir vedtatt, slik at ressurser som har blitt brukt på planforslaget ikke var bortkastet. For å redusere risikoen for at forslaget blir avslått blir det ofte brukt lobbyvirksomhet. Lobbyvirksomhet utføres gjennom særmøter med de politiske partiene eller politikerne som har innflytelse før planen skal til politisk behandling (Ness & Øyasæter, 2018, s. 188).

4.2.9 Vedtak

Som nevnt flere ganger ovenfor er det kommunestyret som vedtar den endelige planen. Kommunen har også fri avgjørelseskraft om planforslaget skal opp til politisk behandling, selv om den både har vært gjennom høring og offentlig ettersyn. Hvis kommunen tar avgjørelsen om at de ikke ønsker at planen skal fremmes til politisk behandling må dette avgjøres innen 12 uker, om ikke annet er avtalt, jf. pbl. § 12-10.

De tilfeller kommunen ikke ønsker å fremme planforslaget har forslagsstiller som nevnt ovenfor krav etter § 12-11 andre ledd at forslaget foreligger kommunestyret. Forslagsstiller har rett på dette kravet så lenge planen ikke strider med overordnede vedtatte planer.

Hvis kommunen har kommet frem til at de ønsker å fremme planforslaget til politisk behandling, skal planforslaget sammen med merknader og administrasjonens kommentarer og anbefalinger bli fremlagt. Ved fremleggelse av planen vil ofte forslagsstiller ha anledning til å uttale seg og eventuelt diskutere endringer, før den endelige avstemmingen. Kommunestyret har også en mulighet til å vedta en reguleringsplan som er i strid med den gjeldende arealdelplan, i et slikt tilfelle får reguleringsplanen forrang, jf. pbl. § 1-5 (Ness & Øyasæter, 2018, s. 187-189).

4.2.10 Rettsvirkning av vedtatt plan

Når kommunestyret har vedtatt planen, vil den få rettsvirkninger. Det at planen har fått rettsvirkning betyr som hovedregel forbud mot tiltak i form av å rive, bygge eller andre endringer som strider mot plan, arealformål eller hensynssoner. De endelige planvedtaket vil det kunne påklages. I pbl. § 1-9 som henviser til forvaltningsloven (fl) følger påklaging av planvedtak etter alminnelig klageretler. De alminnelige reglene gir klagerett til private og andre med rettslig klageinteresse, med en frist på 3 uker. De med rettslig klageinteresse menes berørte organisasjoner, velforeninger og interessegrupper, samt offentlige statlige, regionale og kommunale organer.

Klage på planvedtaket vil ikke gi en utsatt rettslig virkning av reguleringsplanen, hvis ikke annet er bestemt. Kommunestyret kan vedta en "oppsettende virkning", dette fører til tiltak må vente til den blir rettslig vedtatt. De har også hjemmel til fritt å endre eller oppheve en reguleringsplan, så lenge det er saklig begrunnet. Dette kan for eksempel være at de har endret syn på arealformål eller utnyttelsesgraden (Ness & Øyasæter, 2018, s. 188-190).

4.3 Landbruksdirektoratet 2016

I 2016 kom Landbruksdirektoratet med et forslag med tre alternativer som vil begrense eller forby bruken av opsjonsavtaler om kjøp av dyrka og dyrkbar jord, hvor åpenhet om bruken av opsjonsavtaler også ble lagt til grunn. Bakgrunnen for rapporten er at i 2015 behandlet Stortinget en innstilling av næringskomiteen om nasjonal jordvernstrategi; innstilling 56 S (2015-2016) av 8. desember 2015, hvor det ble fastsatt et nytt mål for årlig disponering av dyrka jord. De alternativene som Landbruksdirektoratet har kommet frem til gjelder kun for områder som ikke er satt av til utbyggingsformål.

Landbruksdirektoratet har tilnærmet seg kunnskap med å holde to arbeidsmøter med deltakelse fra eksterne. De eksterne har vært Kristine Lien Skog (NMBU), Einar Bergsholm (NMBU) og Dag Jørund Lønning (Høgskulen for landbruk og bygdeutvikling).

På bakgrunn av at norsk rett bygger på avtalefrihet vil en ikke kunne forby eller innskrenke bruken av opsjonsavtaler hvis det ikke står i lov. Pr. dags dato er det kun jordloven (jl), konsesjonsloven (konsl) og plan- og bygningsloven som regulerer bruken av dyrka og dyrkbar jord. Jordloven sitt formål er å bevare arealressurser til en best mulig måte for samfunnet, jf. jordlova § 1. Konsesjonsloven regulerer salg av landbrukseiendommen, i noen tilfeller gir loven også påbud om boplikt (Landbruks- og matdepartementet, 2019). Plan- og bygningsloven regulerer bruken av dyrka og dyrkbar jord i henhold til at det kreves at området blir regulert til boligformål for å iverksette byggeprosessen. Formålsparagrafen til både jordlova og konsesjonsloven gir mulighet til å komme med lovendringer som kan regulere utbygging av dyrka og dyrkbar jord med hensyn til jordvernet.

“Stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet”, jf. konsl. § 3 første ledd siste setning. I dette tilfellet vil det være spørsmål om opsjonsavtaler havner under “utbyggingskontrakt av enhver art”. Hvis man tolker at opsjonsavtale hører under “utbyggingskontrakt av enhver art” og planmyndighetene tar beslutningen om å ikke gi konsesjon, vil fortsatt grunneier og privat utbygger har mulighet til å inngå en avtale, men denne avtalen vil ikke kunne tinglyses.

Jeg har vært i kontakt med Einar Bergsholm, hvor jeg forhørte meg litt om hva det ble lagt vekt på under arbeidsmøtene. Bergsholm trakk spesielt frem at jordvern, og opsjonsavtale på jordbruksarealer kunne påvirke driften av jordbruket. I de tilfeller grunneier fikk en opsjonsavtale på jordbruksarealene sine ville dette kunne føre til at bonden ikke satset fullt på disse arealene lengre, men heller ønsket omregulering.

Landbruksdirektoratet kom frem til tre ulike alternativer i forslaget sitt. Pr. dags dato (vår 2019) har det ikke blitt utført noen restriksjoner for bruk av opsjonsavtaler for landbruksarealer.

4.3.1 Forslag 1: Forbud i jordlova, med dispensasjonsmuligheter

Det er dette forslaget landbruksdirektoratet anbefaler, og gir som hovedregel et forbud mot opsjonsavtaler for landbruksarealer, med mulighet for søke om dispensasjon. Et slikt forbud vil bli tatt inn i jordlova, hvor de ønsker at formålet i loven skal være at søknader om dispensasjon i de fleste tilfeller skal avslås. Det krever altså særlige grunner for at dispensasjon for inngåelse av opsjonsavtaler skal bli gitt, et eksempel på slike grunner er at arealet er i ferd med å bli omregulert. Dispensasjonen vil eventuelt bli gitt av landbruksmyndighetene.

Ved en endring i jordlova om forbud med dispensasjon, bør en også gjøre en endring i konsesjonsloven § 3 slik at hvis en får dispensasjon kreves det ikke også at en søker om konsesjon for avtalen. Etter forslaget ønsker de kun endring for søknad om konsesjon for arealer som er under dyrka og dyrkbar jord, slik at § 3 første ledd fortsatt krever søknad om konsesjon ved opsjonsavtaler for andre arealer.

4.3.2 Forslag 2: Absolutt forbud i jordlova

Dette forslaget gir et absolutt forbud, for at det skal være mulighet for å inngå opsjonsavtale må området omreguleres fra landbruk.

4.3.3 Forslag 3: Fortsatt regulering i konsesjonsloven

Ved at opsjonsavtaler fortsatt skal reguleres i konsesjonsloven, vil en enten kunne presisere den nåværende regelen i § 3 eller presisere hva det ble lagt til grunn i forskrift til loven. Dette

forslaget legger til grunn for en mer klarhet i reglene i konsesjonsloven, og har til formål å begrense og sikre åpenheten av opsjonsavtalene.

En fordel ved bruk av dette alternativet er at kommunen (planmyndighetene) allerede er kjent med regelverket angående konsesjonsplikt av utbyggingsavtaler. Etter landbruksdirektoratet er dette ikke en anbefalt løsning.

4.3.4 Status pr. dags dato

Pr. dags dato (vår 2019) har det enda ikke blitt vedtatt et alternativ til forslaget. Februar 2018 ble saken fulgt opp av Stortinget, hvor Regjeringen ble bedt om å *“utrede, vurdere og eventuelt foreslå”* et vedtak som sikrer både åpenhet og begrenser bruken av opsjonsavtaler for dyrka og dyrkbar jord. Det slås fast at Regjeringen ikke ønsker å vedta et allment forbud mot opsjonsavtaler, men vil videre ta stilling til om det skal foreligge et krav om tinglysning av opsjonsavtaler på dyrka og dyrkbar jord (Nicolaisen, 2018).

4.4 Risiko som må avklares

Ved utvikling av et område er det mange faktorer som vil ha betydning for sluttavkastningen av prosjektet. Hvor i prosessen man er vil ofte ha en sammenheng med antall og graden av risikofaktorer, som nevnt i kapittel 3.1 om å håndtere ulike risikoer for å finne eiendommens verdipotensial (Næss & Øyasæter, 2018, s.11-12).

Håndtering av risikoer gjøres ved å skaffe seg kunnskap til rett tidspunkt og ha en god prosessoversikt. Noen ganger handler det ikke om å redusere risikoen, men å avklare risikonivået. Grunnen til dette er at utviklere kan betrakte risiko som en mulighet med potensiell oppside i prosjektet (Leikvam & Olsson, 2014, s.53 og 68).

Som vi så i kapittel 3.1 vil man kunne fordele utviklingsprosessen inn i fire faser. I avklaring-/tidligfasen settes prosjektet mål og rammer og man må avklare og vurdere en rekke risikoer (Næss & Øyasæter, 2018, s. 20). Nedenfor vil jeg gjennomgå ulike risikoer som vil kunne få betydning for prosjektet, noen av de vil jeg gå nærmere inn på enn andre.

4.4.1 Byggetomten

Det helt grunnleggende som kreves for et prosjekt er en tomt, det er flere faktorer ved en tomt som må vurderes. For å gjøre en vurdering av tomten krever det en rekke opplysninger, noen av disse kan fremskaffes ved hjelp av offentlige register som matrikkelen og grunnboka, og befaring. Nedenfor vil det være en liste over ulike forhold som er nødvendig å ha kunnskap om for å redusere risikoen.

- Eierforhold
- Eiendomsgrense
- Naboforhold
- Heftelser (servitutter og bruksrettigheter)
- Konesjon, odels- og åsetesrett
- Atkomst
- Vern og fredning
- Miljø- og grunnforhold
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Listen ovenfor er risikoer som vil kunne ha en betydning for prosjektet, noen av de av disse vil jeg gå nærmere inn på (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 100-104).

4.4.1.1 Eierforhold og eiendomsgrense

Noe av det mest relevante informasjonen som kreves ved kjøp av et område er hvem er det som eier område i dag og hvor går eiendomsgrensen. Informasjon om dette vil man kunne finne i matrikkelen og grunnboka. I de tilfeller det er uklart hvor eiendomsgrensen går, er dette noe som bør avklares før det inngås avtale med grunneier. I de tilfeller man har kjøpt en eiendom med uklar eiendomsgrense, kan dette føre til endringer i prosjektet, fordi man forventet at grense var et annet sted enn den reelt er. En slik uklarhet kan ikke bare føre til tap i avkastning, men også forsinkelser og unødvendige diskusjoner.

4.4.1.2 Heftelser

Heftelser er et juridisk samlebegrep som karakteriserer de rettslige begrensninger eiere av fast eiendom står ovenfor i utnyttelse av eiendommen. Dette kan for eksempel være bruksretter, servitutter og panterett. Ved etablering av en heftelse er det ikke tinglysningsplikt, som betyr at det er sjanse for at det eksisterer flere heftelser på eiendommen enn det som er registrert i

grunnboka. Heftelser som ikke er registrert vil kun bli opplyst om av eier, rettighetshaver eller avtalepart (Senter for eiendomsfag, 2019c).

Bruksrett kan enten være totale eller partielle. Total bruksrett er når grunneier har gått med på en avtale med tredjepart som gir personen bruksrådighet for deler eller hele eiendommen, ved for eksempel leie eller tomtefeste. De partielle bruksrettene blir ofte omtalt som servitutter (Senter for eiendomsfag, 2019b). Servitutter er en begrenset rettighet til å råde over en annen persons eiendom. Det finnes flere ulike typer servitutter, som positive-, negativ-, personlige- og reelle servitutter.

- Positive servitutter gir rettighetshaver råderett over en annen persons eiendom, som for eksempel veirett.
- Negative servitutter gir en begrensning på grunneiers rett, for eksempel forbud mot bestemte type bebyggelse.
- Personlige servitutter er når råderetten følger en person eller personkrets.
- Reelle servitutter følger eiendommen.

Ofte vil det være negative servitutter som kan påvirke prosjektet, dette har vært oppe i retten flere ganger. I Rt-2008-362 (Naturbetong) kom en sak opp til Høyesterett med brudd på en strøksservitutt. Utbygger var kjent med strøksservitutten som tilhørte eiendommen med krav til villamassig bebyggelse, men hadde et ønske om lavblokker. Når reguleringsplanen vedtok en plan som ga tillatelse for lavblokk ble prosjektet om lavblokker gjennomført. Høyesterett kom frem til at den tinglyste servitutten ikke bortfalt, selv om reguleringsplanen godkjente bebyggelse som var i strid med servitutten.

En slik rettsprosessen vil ofte vare over en lang tidsperiode og fort bli kostbar. Hovedregel er at en servitutt bortfaller ikke selv om den er i strid med ny reguleringsplan (Næss & Øyasæter, 2018, s. 39).

4.4.1.3 Konesjon, boplikt, odel- og åsetesrett

Ved kjøp av særlig jordbruksarealer kan det forekomme særegne forkjøpsrettigheter. Ved å ikke ta hensyn til disse retningslinjer og rettigheter kan det føre til en forsinket og dyrebar prosess (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 167-168).

Konsesjon betyr at det kreves tillatelse fra myndighetene for å overta eiendommen, dette blir regulert i konsesjonsloven. Formålet bak en slik regulering er å verne om landbrukets produksjonsarealer. I hovedsak gjelder konsesjon alle typer eiendom, men på bakgrunn av en rekke unntak er de fleste eiendommer i Norge ikke konsesjonspliktig. Unntak for konsesjonsplikt i henhold til § 4 er.

1. Ubebygde enkelttomter på mindre enn 2 dekar
2. Ubebygde enkelttomter som er regulert til bebyggelse og anlegg
3. Andre ubebygde arealer som ikke er regulert til LNFR-område
4. Bebygde eiendommer som er mindre 100 dekar og mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord

Et unntak fra denne regelen er at kommunen kan be Landbruksdirektoratet om å få innført lokale regler.

Boplikt setter et krav om at noen må bo på eiendommen, slikt krav kan både forekomme på landbrukseiendom og andre eiendommer. En boplikt kan være personlig eller upersonlig, med en upersonlig boplikt krever det kun at noen bor på eiendommen. Boplikt kan enten følge direkte av loven eller være et vilkår for å få konsesjon (Landbruks- og matdepartementet, 2019).

Odelsrett er en løsningsrett, som gir slektskap til grunneier en rettighet til å innløse en forkjøpsrett til landbrukseiendom, som blir regulert i odelslova. I 2014 kom det en lovendring som innskrenket begrepet "odelsberettigede" til å kun gjelde barn og barnebarn. Det at eiendommen er en landbrukseiendom er ikke nok i seg selv, det settes også krav om at eiendommen på kjøpstidspunktet må bli brukt til landbruksdrift, at ved overtagelse vil den fortsatt bli brukt til landbruksdrift og at den har vært i familien i over 20 år.

Åsetesretten er en særskilt variant av løsningsrett av landbrukseiendommen, som blir gjeldende ved arvefall. Åsetesretten blir også regulert i odelslova (odl). Ved åsetesrett settes det ikke krav om at etterkommer har odelsrett, men løsningsretten må tilfredsstillende vilkårene for odelseiendom (Vale, 2001).

4.4.1.4 Atkomst

Plan og bygningsloven setter krav til adgang til tomten før det kan foretas store endringer. Kravet finner man i § 27-4 og lyder som følgende:

“I regulerte strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres dersom:

a) Offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs siden av tomte hvor den har sin atkomst.”

I flere tilfeller er muligheten for adkomst til eiendommen over en naboeiendom, for å benytte seg av en slik adkomst mulighet kreves det rettigheter. Dette er en rettighet som burde være avklart, ved kjøp av tomt. Rettigheter til adkomst over naboeiendommen kan komme frem i avtale eller ved ekspropriasjon (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 101). Hvis det ikke allerede er adkomstmuligheter til eiendommen, vil det kreves at utvikler oppfyller kravet i § 18-1 før det kan utføres vesentlig endringer av bebyggelse eller bruk på eiendommen.

4.4.1.5 Vern og fredning

Vern og fredning er noe som burde avklares tidlig i prosessen, for ulike former for vern eller fredning på tomten eller området med umiddelbar nærhet kan begrense prosjektet. Dette kan følge av naturmangfoldloven (vern) eller kulturminneloven (fredning) (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 102).

4.4.1.6 Miljø- og grunnforhold

Et område kan ha “usynlige” forhold som det må tas hensyn til. Miljø- og grunnforhold kan være forurensning, både i luft og grunn. Håndtering av forurensning blir regulert i forurensningsloven. Dårlig grunnforhold kan føre til at det kreves flytting av forurenset grunn, noe som vil bli en ekstra kostnad (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 106). Ved snakk om dårlig grunnforhold kan dette også inkludere at grunnen er laget av løsmasse, dette kan gjøre det krevende å oppføre en bygning. Miljø- og grunnforhold er noe som burde sjekkes grundig og inkludere i avtalen med grunneier, de ulike avtalene blir nevnt nærmere i kapittel 3.2.

4.4.2 Offentlige bestemmelser

For at man skal kunne gjennomføre et prosjekt krever det tillatelse fra det offentlige. Det offentlige organ som regulerer bebyggelse i Norge er planmyndighetene som blir nærmere beskrevet i kapittel 4.1. Nedenfor vil jeg gå nærmere inn på hvilke offentlige bestemmelser som nødvendig å ha kjennskap om for å redusere risikoen.

- Planer
- Tillatelse (igangsettelsestillatelse
- Rammebetingelser
- Pålegg (fjernvarme, vei, vann og avløp)

4.4.2.1 Planer

Reguleringsrisiko er et kjent begrep for eiendomsutviklere. Denne usikkerheten er en konsekvens av pbl. som er det formelle regelverket som legges til grunn for planlegging og saksbehandling, og hvordan de lokale planmyndigheter praktiserer regelverket (Senter for eiendomsfag, 2019f). Reguleringsrisiko oppstår når det er uklarheter i henhold til planen som gir rammer og andre betingelser for prosjektet.

For at man i det hele tatt skal kunne få tillatelse til å bygge må område være regulert til boligformål. Som man ser i kapittel 4.2 er dette en omfattende prosess, som ofte krever både tid, arbeid og penger for å gjennomføre. Og selv om man gjennomfører hele den prosessen er det ikke en garanti for at man får tillatelse til å bygge. En annen mulighet er at man får tillatelse til å bygge, men utnyttelsesgraden blir for lav, så det vil ikke gi en positiv gevinst til utvikler.

Områder som er regulert til LNFR-områder vil anses å være spesielt risikabelt å satse på. Dette kommer både av vedtaket om nasjonal jordvernstrategi, som har lagt ned et formål om å omdisponere mindre jordbruksområder. Et annet forslag som kan få konsekvenser for LNFR-områder er Landbruksdirektoratet (2016) som blir nevnt grundigere i kapittel 4.2 hvor det er kommet med et forslag om å regulere bruken av opsjonsavtaler. Forslaget kom med tre alternativ, hvor et av disse var et totalt forbud. Med en slik restriksjon vil det kunne bli mer risikabelt å satse på LNFR-områder.

Avklaring av reguleringsplanen vil skape et bedre grunnlag for å kalkulere kostnader og estimere inntekter (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.139).

4.4.2.2 Rammebetingelser

Ofte vil store prosjekt kreve pålegg for å gjennomføres, kravene kan finnes i lov, forskrift eller komme fra planmyndighetene. For gjennomføring kan det kreves at påleggene skal bli utført under selve prosjektet, hvor myndighetene ønsker en bestemt rekkefølge av påleggene. Etter pbl. § 11-9 er det hjemmel til å kreve rekkefølgekrav, som hovedsak bli gitt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan (Prosjekt Norge, 2019).

Det offentlige kan sette et pålegg på prosjektet, som krever at utbygger tar på seg kostnadene og arbeidet for bestemte oppgaver. Slike pålegg kan være infrastruktur, vann og avløp eller fjernvarme.

Bakgrunnen for rekkefølgekrav er å sikre etablering av for eksempel teknisk infrastruktur og grønnstruktur før området tas i bruk. Rekkefølgekrav kan føre til at det blir større kostnader for utbygger i et tidligere stadium av prosjektet, hvor de ikke har fått innhentet fortjeneste av salg. Et alternativ til rekkefølgekrav er å inngå utbyggingsavtale med kommunen (Leikvam & Olsson, 2014, s. 108).

4.4.2.3 Tillatelse

Det at reguleringsplanen er regulert til boligformål gir ikke automatisk tillatelse for å iverksette et prosjekt. I henhold til plan- og bygningsloven kapittel 20 kreves det at byggherre har mottatt igangsettingstillatelse før byggestart. For større prosjekter er det en trinnvis søknadsprosess hvor det kreves en rammetillatelse, før søknaden om igangsetting blir vurdert.

Rammetillatelse vil forutsette en godkjent reguleringsplan. Søknad om rammetillatelse vil kunne avklare prosjektets rammer nærmere ut i fra kravene i til reguleringsplanen og pbl. Søknad om rammetillatelse kan foregå parallelt med behandling av planforslag, en slik løsning kan være tidsbesparende for utvikler (Næss & Øyasæter, 2018, s. 266). Hvis søknaden i rammetillatelsen er i tråd med gjeldende reguleringsplan, kan planmyndighetene i prinsippet ikke avslå byggesøknaden (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 141).

Igangsettingstillatelse er en søknad med formål om å avklare om tiltaket tilfredsstillende krav til tekniske egenskaper i henhold til lov og forskrift. Tillatelse for igangsetting skal ikke kunne bli gitt før rammetillatelsen er gitt, og eventuelle vilkår som ble satt i rammetillatelsen er oppfylt (Senter for eiendomsfag, 2019d). Når det er gitt rammetillatelse og vilkårene er

oppfylt, vil igangsettingstillatelse i hovedsak kun være en formalitet (Næss & Øyasæter, 2018, s. 266).

4.4.2.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ved utarbeidelse av alle arealplaner har pbl. lagt krav om at det skal utarbeides en ROS-analyse. Hensikten med en slik analyse er å sikre at miljøforhold og samfunnssikkerhet blir tatt hensyn til i nødvendig grad. Resultater analysen risikoer og sårbarhetsforhold som får betydning for arealet sitt planlagte formål, kan konsekvensene bli at området med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes som hensynssone eller det blir inntatt restriksjoner (Næss & Øyasæter, 2018, s.26).

4.4.3 Marked

Markedet er i konstant endring, noe som vil kunne påvirke prosjektets avkastning. Risikoen oppstår ofte ved usikkerhet i markedet for det utbygger produserer (Senter for eiendomsvag, 2019e). Det er flere faktorer som kan påvirke markedet, nedenfor skal jeg gå inn på noen av risikoene.

- Etterspørsel
- Konkurransforhold
- Demografi

4.4.3.1 Etterspørsel

Markedets etterspørsel vil ofte være en avgjørende faktor og ofte vil ulike egenskaper ved en eiendom kunne få betydning for etterspørselen. I en tidlig fase burde det gjøres en vurdering i form av forhåndsvurdering, med spesifikke vurdering av utviklingseiendommen som beliggenhet, kvalitet og lokalisering i forhold til infrastruktur og tilgjengelighet (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 109).

4.4.3.2 Konkurransforhold

Det er viktig å ta standpunkt til hva og når det skal bygges. Konkurransesituasjonen burde vurderes nøye i forhold til totalsituasjonen, fordi forskjellige prosjekter vil kunne ha ulike kvaliteter (Leikvam & Olsson, 2014, s. 58). Risikoen kan reduseres ved å kontakte kommunen for å få informasjon om kommende prosjekter for området, og megler for å høre om markedssituasjonen (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 110).

4.4.3 Demografi

Ved å undersøke demografi vil en få en oversikt over utvikling for område. Demografi handler om befolkningslære og vil kunne gi informasjon om geografisk fordeling, alder, kjønn og annen informasjon. Geografisk fordeling vil en kunne tenke som en selvfølge ved vurdering av et prosjekt, men faktorer som alder kan også få en betydning. For eksempel eldre mennesker der ungene har flyttet hjemmefra ha et ønske om å kjøpe seg noe mindre. Slik kunnskap vil kunne si noe om hva slags behov markedet har.

4.4.4 Økonomisk

Denne avhandlingen utdyper ikke det økonomiske aspektet, men det vil være viktig å ha kunnskap om at økonomisk risiko er en faktor som utvikler må ta hensyn til.

Ved kjøp av en tomt er det nødvendig å kostnadsvurdere alle elementer for det potensielle prosjektet. En av de viktigste vurderingene som må gjøres er å vurdere kostnad på tomten i forhold til andre tomtealternativer. Ofte vil det være en sikkerhet for utbygger å inngå en avtale som kan redusere risikoen, de ulike avtalene er nevnt nærmere i kapittel 3.2. Ved å ikke binde seg til et kjøp vil det være muligheter for å få flere forutsetninger, før man binder seg til en verdistigning (Leikvam & Olsson, 2014, s.57).

Et hjelpemiddel for å få en oversikt over kostnader og potensielle inntekter på et prosjekt vil være å benytte seg av forhåndskalkyle. Ofte vil det kunne være nødvendig å sette opp flere alternativer, slik at man får en oversikt i de tilfeller myndighetene legger til rette for andre rammer enn først antatt (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 112).

4.4.5 Avbruddsstrategi

Selv om utvikler har tatt forhåndsregler med å undersøke flere av risikofaktorene som er nevnt ovenfor kan det forekomme uforutsette hinder. Slike hinder kan gjøre at det blir hensiktsmessig å stanse prosessen midlertidig eller evig, i en slik situasjon vil det være en fordel å ha en plan. En avbruddsstrategi er en plan for hvordan man kan trekke seg ut hvis det forekommer hvis det forekommer noe uforutsett som fører til tap. Dette kan for eksempel være kjennskap til forhold som ikke ble utredet grundig nok før byggeprosessen eller negativ utvikling i markedet.

Vil en se at en følge av nye faktorer er at prosjektet vil få en betydelig lavere avkastning eller det fører til stans, vil dette også påvirke involverte parter. Involverte parter er både sluttbrukerne, involverte aktører og eventuelt naboer. Avbruddsstrategien burde inneholde en plan for hva som vil skje med det resterende området ved byggestopp og en plan som byggestart (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 118).

4.5 Juridiske rammer

Opsjonsavtale til fast eiendom er en rettighet som berører flere fagområder, og for en forståelse av hva det innebærer vil det være nødvendig se på de juridiske forholdene ved inngåelsen og utførelsen. Formålet til kapittelet er å se på noen av de juridiske rammene man må forholde seg til ved eiendomsutvikling og opsjonsavtale. Innledningsvis ble de juridiske avgrensningene for avhandlingen satt, med beslutning om å ikke ha et stort juridisk fokus. På bakgrunn av kapittel 4.2 vil dette kapittelet ikke nevne plan- og bygningsloven. Lovene jeg vil ta for meg er:

- Avtaleloven
- Foreldelsesloven
- Servituttloven
- Konesjonsloven
- Jordloven
- Tinglysingsloven
- Panteloven

4.5.1 Avtaleloven

En opsjonsavtale er som det fremgår av begrepet en avtale mellom to eller flere parter. Alle avtaler er regulert i henhold til avtaleloven (avtl) og avtalerett. I praksis er det også ulike ulovfestede prinsipper får betydning ved avtaleinngåelse, som avtalefrihet.

Hovedregelen i norsk rett er at man har avtalefrihet, som gir to eller flere parter frihet til å inngå en avtale så lenge det ikke strider med lov. Begrensning av avtalefriheten må ha hjemmel i lov. Det betyr at grunneier og eiendomsutvikler som hovedregel har frihet til å inngå en opsjonsavtale. I forslaget til Landbruksdepartementet (2016) som ble nevnt i kapittel 4.3 ønsker de en fremtidig restriksjon for bruken av opsjonsavtaler i LNFR-områder.

4.5.2 Foreldelsesloven

I kapittel 3.2 ble det nevnt at opsjonsavtaler kan bli foreldet, som vil si at en ikke lenger vil ha mulighet til å kreve at opsjonen skal innløses. Den alminnelige fristen er satt til 3 år, fra det tidspunkt fordringshaver tidligst har rett til å kreve oppfyllelse, henhold til §§ 2 og 3 nr.1. Hvis opsjonstiden er satt til en bestemt begivenhet vil regelen om foreldelsesfrist fortsatt være gjeldende, og fristen er løpende fra begivenheten inntreffer. Hensynet bak loven er å beskytte skyldneren.

4.5.3 Servituttloven

Servituttloven (servl) § 1 definerer en servitutt som en særrett til annen persons eiendom til *“einskilde slag bruk eller annen utnyttingsrådvælde”* eller til *“å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand”*. Å få en rettighet er en positiv servitutt, mens en begrensning til eiendommen er negativ servitutt. Særrett betyr at den gir et unntak fra allemannsretten, og vil kun være gjeldende for den eller de personene retten gjelder. For at en servitutt skal få rettsvern må den tinglyses etter reglene i tinglysingsloven (tingl). Servitutt inngår under begrepet heftelser, som også dekker panterett og opsjonsrett.

Virkeområdet for loven er faktiske forhold til fast eiendom, som for eksempel bruken og tilstand på eiendommen. De rettslige avtaler er ikke gjeldende for denne lov, som vil si at selve opsjonsavtalen i seg selv ikke hører under denne loven, men kan binde partene ved elementer i avtalens innhold. En urådighetserklæring vil kunne bli bundet av servituttloven. En urådighetserklæring er en “erklæring” som begrenser offisiell grunneier å foreta visse rettslige disposisjoner over eiendommen uten samtykke fra tredjemann, for eksempel av pantsetting eller salg.

Eiendomsutvikler ville måtte ta hensyn til de eventuelle heftelsene som ligger på eiendommen, og avtale positiv servitutt ved mangler på eiendommen, som en veirett. Servitutter som er tinglyst vil man finne opplyst i grunnboka, det vil også kunne forekomme servitutter som ikke er tinglyste som kun grunneier eller bruker av servitutten kan opplyse om.

4.5.4 Konesesjonsloven

Konesesjonsloven sitt virkeområde er å “regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom” med formål om et “effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet”, jf. § 1. Denne lov er kun gjeldende for fast eiendom, så for konesesjon av andre områder kreves det hjemmel i annen lovgivning, som for eksempel ved erverv av eiendomsrett til vannfall eller stryk etter vannfallsrettighetsloven. For denne avhandlingen vil kun konesesjonsloven fra 2003 som regulerer erverv og rettigheter knyttet til fast eiendom være relevant.

Hensikten til loven er å ivareta en rekke samfunnsnyttige hensyn som blir listet opp i § 1 nr. 1-5. For å ivareta hensynet om å verne landbruket har loven en egen bestemmelse som retter seg direkte mot landbrukseiendom, jf. § 9. Tilfeller som gir unntak i loven finnes i § 4 etter grunnlag av eiendommens karakter, og § 5 etter grunnlag av erververens stilling.

Paragrafen som er mest relevant ved opsjonsavtale er § 3 om særlige rettigheter, første ledd lyder som følgende.

“Lovens regler om konesesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyest 10 år, uten adgang for bruken å kreve kontrakstiden forlenget ut over dette tidsrom. Det samme gjelder for andre rettigheter til fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbytte av den blir vesentlig innskrenket. Stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører konesesjonsplikt uten hensyn til varighet.”

Bestemmelsen har et formål om å fange opp rettigheter som stiftes eller overdras som har lik eller tilnærmet lik virkning erverv. Det er tre varianter av rettigheter, ved stiftelse og overdragelse som blir regulert.

- Erverv av leierett og lignende bruksrett mer varighet på 10 år eller mer
- Rettigheter som begrenser rådighet eller innskrenker mulighet for økonomisk utbytte
- Utbyggingskontrakter og fortrinnsrett til utvikling, uansett varighet

Første punktum gjelder stiftelse og erverv av leieretter og liknende bruksretter med en varighet på 10 år eller lengre. Leierett i denne sammenheng kan typisk være jordleie. Med

“lignende bruksrett” vil loven henvise til for eksempel tomtefeste eller forpakting. En opsjonsavtale vil ikke høre under her, der opsjonsrett ikke kan sidestille med leierett. Grunnen til dette er at leierett vil gi leieren en rådighet over området som inngår i avtalen mot en bestemt sum, denne kan utbetales månedsvis, årlig eller etter avtale. Andre punktum omhandler rettigheter som begrenser rådighet eller innskrenker muligheten for et økonomisk utbytte, slike rettigheter kalles servitutter. Hvordan servitutter påvirker opsjonsavtale og eiendomsutvikler ble nærmere beskrevet ovenfor.

Siste punktum utvider konsesjonsplikten med at det er også gjeldende for utbyggingskontrakter og “*avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging*”. Ved inngåelse av en opsjonsavtale er det ikke gitt at formålet er utbygging. For å avgjøre om opsjonsavtalen går under “*fortrinnsrett til å foreta utbygging*” vil være avhengig av avtalens ordlyd og intensjoner.

Hvis eiendom er av slik karakter at den går under unntaksregelen i § 4, vil ikke en opsjonsavtale være konsesjonsplikt om ordlyden er av den art at det ligger til rette for å foreta utbygging. Om en opsjonsavtale er konsesjonspliktig etter § 3 vil det kreve en helhetsvurdering av avtalens innhold.

4.5.5 Jordloven

Formålet til jordloven og konsesjonsloven er delvis overlappende, der konsesjonsloven omhandler omsetning av arealene, mens jordloven omhandler driften av landbruksarealer. I forslaget til Landbruksdepartementet var et av alternativene at de ønsket å legge inn et totalforbud mot opsjonsavtaler med utbygging av dyrka og dyrkbar jord. Loven er ikke gjeldende for “*område som i reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan og bygningsloven § 12-6*”, jf. § 2. Dette gjelder også for områder som etter kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg (Landbruksdirektoratet, 2016).

Opsjonsrett i fast eiendom omhandler enten hele eiendommen eller deler av den. Deling av eiendom som benyttes til landbruk eller skogbruk må følge delingsbestemmelsen i § 12 om godkjenning av departementet. Lovens § 12 første og andre ledd gir en beskrivelse av hvilke forhold som det kreves godkjenning for, og lyder som følgende:

“Deling av eidegom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eidegom når retten er stifta for lengre enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eidegom meiner ein og rettar som ligg til eidegomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.”

Bestemmelsen legger de rettslig rammene for disposisjoner over eiendommen, etter loven selge eller leie bort. Eneste kravet for at eiendommen skal hører under denne lov at den “er” eller “kan” nyttes til jordbruk eller skogbruk. Som en likhet med konsesjonsloven krever det at leie eller bruksrett som følger eiendommen for mer enn 10 år må godkjennes.

Annet ledd sier at hvis jordbruksarealer skal omdisponeres eller brukes på en slik måte at den ikke vil kunne benyttes som jordbruksproduksjon for fremtiden skal dette forekomme etter bestemmelsen i lovens § 9. Paragrafen kommer med en hovedregel om at omdisponering ikke skal forekomme, men andre ledd gir departementet en unntaksregel. Unntaksregelen gir departementet anledning til å gi dispensasjon ved “særlege høve”, en slik dispensasjon er en helhetsvurdering.

4.5.6 Tinglysingsloven

Det å tinglyse en rettighet gir rettsvern, at en rettighet får rettsvern betyr at rettigheten får en prioritet foran en annen (Bergsholm, 2016). Tinglyste rettighetene vil bli oppført i et offentlig register, som skjer i eiendommens grunnbok. Opplysningene i grunnboka er offentlig tilgjengelig, så alle som har interesse kan få innsyn. Ved ønske om å tinglyse opsjonsavtaler er det hjemmel i § 12, som lyder som følgende.

“Så fremt ikke annet er bestemt ved lov, kan et dokument bare registreres i grunnboken når det går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom”

En opsjonsavtale går under “stifte” en rett, som gir utbygger anledning til å avgjøre om han ønsker å tinglyse avtalen. Med forutsetning om at avtalen er tinglyst etableres det rettsvern

etter tingl. § 20. Det å tinglyse opsjonsavtalen kan gi utbygger en beskyttelse for sin rett. Et alternativ er å etablere en urådighetserklæring til eiendommen. Utbyggers interesse fortsatt bli ivaretatt uten at opsjonsavtalen er tinglyst. Urådighetserklæring vil gi hjemmelshaver innskrenkede rettigheter til eiendommen uten samtykke fra rettighetshaver, som å pantsette eller selge. Årsaken til at utbygger i utallige sammenhenger ikke ønsker selve opsjonsavtalen tinglyst er at det vil gi innsyn for konkurrentene. Tinglysing av en opsjonsavtale vil medføre at det er krav om konsesjon om innholdet fører til en rett til å foreta utbygging (Landbruksdepartementet, 2016).

4.5.7 Panteloven

Panteloven (pantel) regulerer rettigheter i forhold til pant, panterett blir i panteloven § 1-1 definert som “*særrett til å søke dekning for krav (pantekrav) i ett eller flere bestemte formuesgoder (pantet)*”. Panterett kan kun stiftes ved lovhjemmel, jf. § 1-2 (2). I dag kan de fleste formuesgoder pantsettes, inkludert fast eiendom (Bergsholm, 2016). Loven gir pantehaver en sikkerhet ved mislighold av kravet i form av å ha mulighet til å søke dekning i pantets kapitalverdi.

Hjemmelen for pantsettelse finnes i panteloven § 2-1, som meddeler at “*eiendomsrett til fast eiendom, tinglyst særlig i fast eiendom*” kan pantsettes. Her må en vurdere om opsjonsavtale inngår under særlige rettigheter, med krav om at rettigheten er tinglyst.

Ved bruk av opsjonsavtale vil eiendomsutvikler kunne sikre seg mot grunneier ved å tinglyse en sikringsobligasjon med urådighetserklæring for eiendommen. Sikringsobligasjonen er et pantedokument som sammen med en underliggende avtale og pantsettelseserklæring vil kunne sikre krav utvikler har og får mot selger. Her vil grunneier få innskrenket sine rettigheter til eiendommen, som salg og pantsettelse. Virkningen for sikringsobligasjonen er at utvikler får en økonomisk sikkerhet hvis grunneier eventuelt går konkurs, da vil utvikler få en erstatning for det beløpet som er påført med eventuelle ekstra kostnader som renter og omkostninger (Wikborg Rein, 2012).

KAP 5: EMPIRI

I kapittel 2 gikk jeg nærmere inn på hva slags metode som ville bli benyttet for å besvare problemstillingen på en best mulig måte. Dataene ble innhentet ved kvalitativ metode, som vil

si at det ble holdt intervju. Ved innhentelse av data gjennom kvalitativ metode må man ofte først bearbeide dataene. Bearbeidelse av dataene skjer gjennom analyse av den kvalitative dataen, med formål om å finne meningsinnholdet. Analysen vil ofte foregå over en tidsperiode, og kan deles inn i to hovedtrinn.

1. Organisere dataen etter tema
2. Å analysere og tolke

For å organisere dataene brukte jeg i hovedsak forarbeidet til intervju, altså intervjuguiden. Steget videre ble å fortolke intervjuene, altså få frem hva dataene betyr og representerer. Tolke data vil si å forstå hvordan informanten forstår fenomenet man ønsker å besvare. Etter fortolkningen av dataen ga det en bedre forståelse av innholdet, og det var mulig å endre på organiseringen (Johannessen, Christoffersen & Tufte, 2011, s. 186-190.)

For å kunne besvare delproblemstillingene på en best mulig måte var det nødvendig å benytte seg av to intervjuobjekt grupper. Ved analysen av dataene som ble innhentet vil dette kapittelet dele analysen etter de to ulike intervjuobjekt gruppene.

5.1 Utbyggere

5.1.1 Innledning

De første spørsmålene som ble stilt var ikke direkte i sammenheng med problemstillingene, men ville hjelpe å gi et grunnlag for resterende del av intervjuet. Ved å spørre slike spørsmål ville jeg også kunne få en oversikt over i hvilke sammenhenger de ulike respondentene benyttet seg av opsjonsavtale. Punkt 3.2.3 gir en beskrivelse av de ulike avtaleformene, men en nærmere definisjon av opsjonsavtaler. Nedenfor blir det stilt noen spørsmål angående bruken av opsjonsavtaler, med en kort gjengivelse responsen.

Benytter dere ofte opsjonsavtaler?

“Ja, men det er ikke ofte vi benytter oss av opsjonsavtaler.”

“Ja det gjør vi, det er nesten utelukkende, fordi det vi kjøper er avsatt til boligformål i kommuneplanen, men vil fortsatt kreve detaljregulering eller områderegulering før en vil kunne bygge. I de tilfeller det er et område vi har troen på som er regulert til LNFR-område vil opsjonsavtale være aktuelt. Ca. 80-90 % av avtalene vi inngår er opsjonsavtaler.”

I hvilke sammenhenger går dere inn for bruk av opsjonsavtale?

“Hovedsak store LNFR-områder, men også for næringsområder der formålet er å gjøre om til bolig.”

“På områder som ikke har detaljregulering. Det handler i hovedsak om risikoreduksjon, så i den grad det er usikkerhet om når og hva man kan bygge. Handler om risikoreduksjon, så i den grad det er usikkerhet om hva og når man kan bygge.”

Er det noen spesifikke/gjentagende momenter som gjør at opsjonsavtale gjerne blir brukt?

“LNFR-områder eller næringsområde.”

“Når det er usikkerheter til område i henhold til hva som kan bygges, når det kan bygges, tidsaspekt og markedsutviklingen.”

Hvor ofte bruker dere opsjonsavtale?

“Ikke ofte i løpet av de siste 6-7 årene har vi inngått 4-5 opsjonsavtaler. De få gangene vi inngår opsjonsavtale er det for de store eiendommene, så gjennomslag vil ha stor betydning.”

“Ofte, Ca. 80-90 % av avtalene gjøres gjennom opsjonsavtale, men dette er områder utenfor de 10 største byene og steder med mindre pressområde. Grunnen til dette er at hovedproduktet vårt er små hus, så i de tilfellene vi går inn for en vanlig kjøpsavtale må det være på områder det er særlig attraktivt og press på småhus og de tilfeller risikoen er minimalt til stede. F.eks: nylig tatt inn i reguleringsplanen”

Hovedsakelig er det korte enkle spørsmål, hvor begge respondentene svarer de benytter seg av opsjonsavtale. Ved å stille disse spørsmålene var ikke målet å få lange og utdypende svar. En av respondentene begrunnet svaret litt mer, noe jeg ikke anser å ha en stor betydning med tanke på at spørsmålene er ikke har en direkte sammenheng med problemstillingene.

Årsaken til at responsen er nokså ulike mellom de to utbyggerne kan være at de har ulike hovedprodukt og forholder seg til ulike områder. En av respondentene sier at de i hovedsak forholder seg til *“LNFR-områder eller næringsområder”*, i motsatt til *“områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel”*.

5.1.2 Karaktertrekk ved bruk av opsjonsavtale

Er det noen fellestrekk ved eiendommens karakter- eller markedets karakter eller reguleringsforhold som gjør at dere foretrekker opsjonsavtale?

Jeg har et ønske å se om det er noen likhetstrekk i eiendommens-, markedets karakter eller reguleringsforholdene som vil være en avgjørende faktor for at de foretrekker opsjonsavtale. Formålet med spørsmålet var å finne ut hvilke momenter som blir vurdert ved avtaleinngåelse.

“Det er tomtemangel i Oslo området, så nå har det blitt lagt mer fokus på kjøp av næring som blir omgjort til boligformål. Ved kjøp av næringsområder vil det ofte ikke være økonomisk å rive bygget, slik at en går med på opsjon om at hvis en får inn en bestemt utnyttelsesgrad har utbygger en rett til kjøp. Dette blir nok mer og mer vanlig. I Oslo gir politikerne ofte tydelig svar i reguleringsplanen om det er mulighet for å omgjøre næring til bolig.”

“Eiendommens karakter:

- *Får vi tillatelse til å bygge*
- *Hva får vi lov til å bygge på eiendommen*
- *Når får vi lov til å bygge*

Markedets karakter:

- *Hvordan blir utviklingen”*

En respondent lister opp momenter fra både eiendommens- og markedets karakter. Ved eiendommens karakter blir det tatt frem usikkerheter ved *“om de får tillatelse, hva og når de kan bygge”*, som er vanlige risikoer utbygger ønsker å utelukke før de binder seg. Dette belyste jeg i kapittel 4.4. Moment ved markedets karakter handlet om videreutvikling av området, som ofte vil være mer relevant for mindre pressområder. Markedet vil kunne påvirke prosjektet i forhold til salg og avkastning på prosjektet.

- Forutsigbarhet

Når i en ervervs- eller utviklingsprosess er opsjonsavtale aktuelt – tidlig/sent?

Eiendomsutvikling er en prosess som baserer seg på ulike faser med ulike risikomomenter, ofte vil risikoen reduseres jo lengre inn i prosessen man er. Jeg ønsker å finne ut hvor i utviklingsprosessen de tenker opsjonsavtale er aktuelt. Formålet er å finne ut hvor tidlig eller sent opsjonsavtale blir sett på som en aktuell avtaleform.

“Veldig tidlig, de områdene har alt for stor risiko til at det vil være mulig å inngå en ordinær kjøpsavtale som hadde vært rettferdig for grunneier.”

“Hovedsak tidlig, før detaljreguleringsplanen er vedtatt. Unntak er hvis vi ser område fortsatt har risiko i form av marked og pris.”

Respondentene uttrykker at en opsjonsavtale vil være aktuelt tidlig i prosessen. Ut i fra svarene ser man at de inngår opsjonsavtaler på to ulike stadier i tidligfasen. Den ene responderte med *“for stor risiko”* til at en ordinær kjøpsavtale ville vært aktuelt. Her blir det spesielt lagt frem at en ordinær kjøpsavtale for et område med så store risikoer vil ført til at

prisen måtte vært så lav at grunneier hadde ikke fått en rettferdig salgssum. For områder som er regulert til LNFR-områder vil det først kreve at område får “boligformål” i reguleringsplanen arealdel, som er en prosess som er nevnt i kapittel 4.2.

Respondent bak svar 2 sier de ønsker å ha kommuneplanens arealdel regulert til boligformål, som betyr at et risikomoment er avklart. Det vil fortsatt anses som tidlig i prosessen, fordi detaljreguleringen er ikke vedtatt som betyr at risikomomenter som utnyttelsesgrad, rekkefølgekrav mm. fortsatt ikke er avklart. Dette er momenter som kan ha stor betydning for den endelige avkastningen av prosjektet.

5.1.3 Bruk av opsjonsavtale

Hvorfor mener dere opsjonsavtaler er et godt alternativ?

Dette spørsmålet knytter seg indirekte til delproblemstilling A. Dette vil gi et bedre inntrykk av om det kun er risikoen som er avgjørende for bruken av opsjonsavtale eller om det også er flere begrunnelser til at opsjonsavtale er et godt alternativ.

“På de store LNFR-områdene hadde man ikke kunne gått med på en kjøpsavtale, så hvis vi ikke hadde benyttet oss av opsjonsavtale hadde det ikke blitt noen avtale. Det å kjøpe et LNFR-område og satse på å få omregulert det til boligformål, ville ikke vært mulig å få igjennom i et styret. Det å omregulere et område er en kostbar prosess, ofte på flere millioner og krever kunnskap. Disse ressursene har som regel ikke grunneier, så opsjonsavtale er nøkkelen for å utvikle slike områder.

Det vil også gi oss mulighet til å møte med kommunen, som kan gi en føring på om kommunen har troen på prosjektet. Selv om kommunen virker positiv til prosjektet gir ikke det oss en garanti på at planforslaget vi kommer med vil bli vedtatt. Prosessen for å omregulere et område kan gå over opptil 12 år.”

“I hovedsak er bakgrunnen for at opsjonsavtale er et godt alternativ at en vil kunne få unna usikkerheter før man kjøper tomten. Hvis man finner ut at utnyttelsesgraden ikke er så høy som antatt vil det være mulighet for å reforhandle med grunneier. Den finansielle risikoen vil også minsket, ved at man ikke tar ut gevinst på tomten i et tidlig

tidspunkt. På grunn av at vi ikke binder oss i form av plik, kan vi inngå flere opsjonsavtaler samtidig som vil si vi får en høyere aktivitet.”

Handler i hovedsak om risikoreduksjon, så i den grad det er usikkert om når og hva man kan bygge. Hvis det er ferdig detaljregulert område er det en selv som bestemmer når man kan bygge og detaljplanen har redegjort for hva man kan bygge, og da er risikoaspektet borte.

Usikkerheter på områder som er avsatt:

- Om man får tillatelse til å bygge (stopper opp)
- Får ikke tillatelse om å bygge det en ønsker å bygge
- Tidsaspektet
- Markedsutvikling (usikkerhet inntekt)

Respondentene er samstemte i form av risikoreduseringen, og ønske om å finne ut av forutsetningene på området. Som nevnt i kapittel 4.2 vil omregulering av område være en krevende prosess, og det vil ikke være en sikkerhet på om planen blir vedtatt eller ikke før den har vært til politisk behandling. I flere tilfeller kan administrasjonen ha et ønske om å regulere område til boligformål, men når det kommer opp til politisk behandling blir planen nedstemt.

Når planen har blitt vedtatt vil man få viktig informasjon som utnyttelsesgrad, rekkefølgekrav og infrastrukturløsninger. Ved avklaring av disse detaljene vil en få en bedre oversikt over forventet avkastning på prosjektet. I de tilfeller den forventede avkastningen ikke blir så høy som man først antok, vil det være muligheter for å reforhandle kjøpesummen med grunneier, slik at prosjektet vil kunne bli gjennomførbart.

Ved bruk av opsjonsavtale vil man kunne sikre seg rettigheter uten å måtte binde penger, med unntak av en eventuell opsjonspremie. Prosessen for å regulere område kan gå over flere valgperioder (hvert 4 år), ved å inngå en opsjonsavtale vil kjøper slippe å binde kapital tidlig i utviklingsfasen.

Respondent 1 legger også ved at ved så store risikoer ville ikke styret akseptert å kjøpe et sånt område. Kjøp av tomt vil være en utgift, og for at en utbygger skal kunne satse på område må det styrebehandles før selve prosessen med idekonkurranse, forhandlinger mm.

Hva i en opsjonsavtale er det som er viktig i slik sammenheng?

“Viktigste er å få en mest mulig konkret opsjonsavtale, at avtalen blir utformet slik at man forstår det er en opsjonsavtale og ikke en vanlig kjøpsavtale. Spesielt viktig med ordlyden og jus, er nøkkelen for slike avtaler. Innholdet i avtalen er viktig å spesifisere nøyaktig og få alle vilkårene satt, slik at det man unngår de store diskusjonene når en kan innløse retten om å kjøpe. I opsjonsavtalen er det viktig med konkret fakta og vedlegg av kart, slik at det er klart hva som skal kjøpes og hva prisen er (ofte markedspris, med en rabatt for utføring av jobben. Hvor privat utbygger tar for seg alle kostnader fra opsjonsavtalen er inngått til område er regulert gult). Viktig å eliminere alle problemstillinger, som f.eks.: forurensning. En burde huske at ofte har vi felles interesse, grunneier vil ha mer areal som kan bygge på og privat utbygger vil bygge mest mulig”

“Viktig at avtalen er konkret, altså at alle vilkårene er bestemt. Ved uklarheter blir prosessen utsatt, som fører til liten forutsigbarhet for oss og grunneier.”

Her er respondentene veldig samstemte, og mener selve innholdet i avtalen er viktig. Grunnen til dette er at det ikke skal oppstå uklarheter hvis vilkåret for opsjonen inntreffer og de velger å innløse avtalen om kjøp av området. Som nevnt i punkt 3.2.3 er opsjonsavtale en avtaleform som “gir en rett, men ingen plikt” hvis bestemte vilkår er oppfylt. Avtalen vil altså bli utformet før flere momenter er avklart, og det vil være viktig at alle vilkår er satt slik at det ikke blir noen uenigheter ved en eventuell innløsning av retten.

Respondent 1 går litt dypere inn på hvilke vilkår som er viktig å få avklart under avtaleinngåelse. Det blir lagt vekt på at “ordlyd og jus” er to av de hjelpemidlene for å utforme en god avtale. Vedlegg i form av et kart vil ofte kunne fjerne mange uklarheter til for eksempel grense av området.

5.1.4 Risikoredusering

Hvordan kan bruk av opsjonsavtaler virke risikoreduserende?

Som vi så i kapittel 3.1 og 4.4 baserer eiendomsutvikling om å redusere risikoer.

Delproblemstilling A går direkte på hvordan opsjonsavtaler er risikoreduserende og hvordan denne type avtale skaper en risikoreduserende effekt. Dette vil gi et inntrykk av hvilke risikoer respondentene føler får en reduserende effekt ved bruk av opsjonsavtale.

“For utbygger:

- *Tenke et lengre perspektiv*
- *Jobbe med samme område i flere år*

For grunneier:

- *Få en verdistigning på område uten å måtte skaffe seg kapital til prosessen med omregulering*
- *Sparer tid med omregulering*
- *Taper ikke penger i de tilfeller område ikke blir regulert*
- *Får kunnskap gjennom utbygger*
- *Kun skatte kapitalinntekt (20%) den første tiden, i forhold til ved salg*

Vil gi oss muligheten til å forlenge opsjonsavtalen med 4 nye år, om vi ikke får omregulert tomten løpet av de to første rulleringene i kommuneplanen (vanlig opsjonstid). For å sikre oss best mulig har vi allerede på tidspunktet vi leverer søknad om omregulering tatt for oss tegninger om ønsker for området. Ofte vil dette gjøre det enklere for politikerne å ta stilling til forslaget.

I noen tilfeller har vi kun en rett til å kjøpe område hvis det blir regulert til boligformål, men i andre sammenhenger har vi både en rett og plikt. Vi foretrekker helst å få gjennom en opsjonsavtale som kun gir oss rett, mens grunneier ønsker ofte en rett med plikt. For vår del ville vi ikke begynt å legge ned ressurser på området, om vi ikke hatt intensjoner om kjøp. Hovedgrunnen til at vi kun ønsker oss en rett er for å sikre oss for endringer i markedet, dette gjelder spesielt i områder langt unna Stor-Oslo da vi ønsker å spre oss geografisk. For oss er det viktig å holde av likviditet for et eventuelt kjøp.”

“Ved kjøp av en tomt må prosjektet kunne forsvare tomtekostnaden, men ved opsjon har vi mulighet til å kunne se en mer realistisk avkastning på prosjektet før man inngår den bestemte kjøpesummen. Det gir ikke en låst verdistigning på tomten på et tidlig tidspunkt.

Man vil også kunne se på salgstrakten, ved at du kan gradere oppgjørsformen. Opsjonsavtalen kan ha faste datoer, men tar bort enda et risikomoment om avtalen går ut på utbetaling følger av igangsettelsestillatelsen (modellen som tar bort flest risikoer for oss og kan gi mest gevinst for grunneier). Det kan også bestemmes at utbetaling skal gjennomføres etter det er solgt et bestemt antall boliger.

Når opsjons vilkår tiltrer har man noen alternativer:

- 1. Nei, vi ønsker ikke å innløse opsjonen*
- 2. Ja, på de avtalte betingelsene*
- 3. Ja, men da må vi endre betingelsene, pga. markedet har endret seg siden vi inngikk betingelsene. ”*

Responser som ble gitt er ganske forskjellige, noe som antyder at ulike utbyggere kan anse ulike risikoer blir redusert ved bruk av opsjonsavtale. Selv om de har ulike respons, er det mange temaer begge kommer inn på, som for eksempel: det økonomiske og markedet.

Respondent 1 legger vekt på at de får bedre tid til å jobbe med det aktuelle området og tenke et lengre perspektiv. De sette ofte opsjonstiden til to valgperioder, med mulighet om forlengelse om regulering ikke har gått gjennom. Som vi ser i kapittel 4.2 er omregulering en langvarig prosess, som ikke er sikker før planforslaget har blitt vedtatt av kommunestyret. Det blir også nevnt at noen ganger får de kun inngått en avtale med en plikt og rett, som vi ser i kapittel 3.2 ofte vil bli ansett som en betinget kjøpsavtale.

Respondent 2 legger større vekt på at man vil kunne se markedsutviklingen før man binder seg til en bestemt kjøpesum og har ikke låst en verdistigning på prosjektet. Det nevnes også noen av de ulike utbetalings former for eiendommen. Trekkes også frem at de har mulighet for å ikke innløse opsjonen, selv om de har rett.

Hva er det akkurat med denne type avtale som er risikoreduserende?

“At man vil ha kostnadene til selve tomten på et senere tidspunkt, når det er større sikkerhet rundt vilkår som kan ha en betydning for den totale inntekten av et prosjekt.”

Kun en av respondentene svarte, og la vekt på det økonomiske til prosjektet, som kostnader. Opsjonsavtale gir muligheten til å få et helhetlig kostnadsbilde til prosjektet, før kjøpesummen er fastsatt. Uten å ha fastsatt en kjøpesum, vil det heller ikke legge like stort press på verdistigningen på prosjektet for å få en fortjeneste.

Hvordan skiller opsjonsavtaler seg ut i forhold til andre avtaler – fordeler/ulemper?

I kapittel 3.2 så vi at det finnes flere ulike avtaler som kan benyttes ved kjøp av eiendom. For å kunne få en bedre forståelse av hvordan opsjonsavtale kan være et “bedre” alternativ, vil det være viktig å se hva som skiller de ulike avtalene fra hverandre. Her ønsker jeg å finne ut hva det er med opsjonsavtale som gjør at de ønsker denne avtale formen.

“Fordeler:

- *Mindre risiko*

Ulemper for utbygger:

- *Tap opsjonspremie*
- *Tid og arbeidsinnsats som blir lagt inn*

Vi anser ikke tap av opsjonspremie som en stor ulempe, den største ulempen for oss er tiden og arbeidsinnsatsen som blir lagt inn i prosjektet. Ofte er det et prosjekt vi har jobbet med i flere år. Alt i alt har ikke opsjonsavtale noen store ulemper.

Ulempe for grunneier:

- *Får ikke solgt*
- *Har ikke mulighet for å pantsette arealet under opsjonsperioden”*

“Graden av forpliktelse, det er en rett men ingen plikt. Sikrer deg en rettighet for fremtiden, men forplikter deg ikke.

Fordeler:

- *En god måte å håndtere uforutsigbarheter*
- *Mulighet for å ha avtaler for flere områder*
- *Gir større mulighet til konkurranse blant aktører*
- *Bredere konkurranse”*

Begge respondentene trekker frem det med risiko, man vil få flere forutsigbarheter. Første respons er at for utbygger vil en ikke kunne trekke frem ulemper, de største ulempene ligger på grunneier. Hvis det skal trekkes frem en ulempe for utbygger vil dette være tid og arbeidsinnsatsen som blir brukt. Respondent 2 kommer også med det at bruken av opsjonsavtale kan føre til at andre litt mindre aktører også har mulighet til å konkurrere, det vil altså bli et bredere marked. Grunnen til dette vil være at i de tilfeller flere utbyggere er interessert i samme området, og det er snakk om en ordinær kjøpekontrakt kan grunneier selge til den utbygger som byr mest. Det kan fort ende opp i budrunde, som det er vanlig ved kjøp av bolig.

5.1.6 Avtaleinngåelse med grunneier

Ved kjøp av eiendom er det flere typer avtale som kan inngås, noen av de ulike avtalene blir nevnt i kapittel 3.2 hvor de ulike avtalene vil fordele risikoen mellom grunneier og utbygger etter type avtale. Formålet med dette spørsmålet er å finne ut om opsjonsavtale kan være mer vrien å få igjennom hos grunneier enn andre type avtaler. Spørsmålene nedenfor vil gi en oversikt over hvordan utbygger føler inngåelse av opsjonsavtale med grunneier fungerer.

Føler dere at det kan være enklere å få grunneier til å gå med på en opsjonsavtale?

“Ofte i slike sammenhenger kan dette være den beste avtalen grunneier kan få. De fleste utbyggere kjøper ikke LNFR-områder.”

“Nei, men det er også forståelig. I de tilfeller vi ønsker å gå inn for opsjonsavtale er ikke dette en sikkerhet for grunneier, det en opsjonsavtale indikerer er en aktør som viser interesse for området. For grunneier vil ikke opsjonsavtale gi sikre penger, hvis det ikke er involvert en opsjonspremie.”

Ved inngåelse av opsjonsavtale, benytter dere opsjonspremie?

“Ja, for å bevise at man har forpliktet seg til avtalen”

“Ja, men ofte i form av at vi tar for oss alle kostnadene for regulering. Argumentet vårt til grunneier er at hvis detaljplanen blir vedtatt, har grunneier allerede fått en verdistigning på tomten. Dette gir grunneier mulighet til å selge til en annen utbygger. I noen tilfeller blir det også lagt inn opsjonspremie, denne summen som blir utbetalt vil være en del av totalpakken for området.”

Er det vanskelig å gå inn i avtale med grunneier? Har de lite forståelse av hvordan opsjonsavtaler fungerer?

“Nei, grunneier har ofte rådført seg på forhånd og forståelse av at denne type avtale er den beste løsningen. Og at gevinsten vil øke hvis område blir regulert til boligformål. Grunneierne vi møter er ofte små tidligere bønder som forpakter bort jorden. Mange av LNFR-områdene utenfor Stor-Oslo er for små til at en vil kunne drive landbruk på disse områdene, og de områdene blir ofte brukt til ferdigplen.”

Hvis grunneier ikke ønsker opsjonsavtale, men interessert i å inngå avtale, hvilken avtale ville være aktuelt?

“Kjøpsavtale vil kunne være aktuelt, men en opsjonspremie kan ofte ha en betydning. De tilfeller det er eldre som sitter på eiendommen, ønsker de gjerne å få noe ut av eiendommen sin under sin egen levetid.

Vi vil også se på mulighetene med en miks, for eksempel: man går inn på en kjøpsavtale for et område av eiendommen, men opsjonsavtale på resterende delen.”

Respondentene sine svar er ulike, og bakgrunnen for dette kan være at de inngår avtaler på ulike stadier i reguleringsprosessen. I de tilfeller kommuneplanens arealdel er avsatt som LNFR-område vil eiendom få en stor verdistigning om området blir omregulert til boligformål. En vil også se at respondentene har et litt ulikt syn på opsjonspremie, der respondent en ønsker å utbetale en opsjonspremie for å vise at de forplikter seg til avtalen. Respondent to ønsker helst ikke å utbetale en opsjonspremie, men tar på seg kostnadene for omregulering.

5.1.7 Landbruksdirektoratet 2016

I kapittel 4.3 så vi at i 2016 ble det lagt frem et forslag for å verne om dyrka og dyrkbar jord, hvor de ønsket å begrense eller forby bruken av opsjonsavtaler for disse områdene.

Bakgrunnen for forslaget er at de ønsker mer disponering av dyrka jord, og de føler at grunneiere som har inngått en opsjonsavtale ikke satser fullt på disse områdene lengre. Det ble lagt frem tre ulike alternativ:

1. Forbud i Jordloven, med dispensasjonsmuligheter
2. Absolutt forbud
3. Fortsatt regulering i konsesjonsloven

Begge respondentene var ikke oppdatert på forslaget til Landbruksdepartementet (2016), dette ble kort forklart før de besvarte spørsmålene. Spørsmålene nedenfor knytter seg direkte til delproblemstilling b.

Hva tenker dere om Landbruksdepartementet (2016) sitt forslag?

Formålet med spørsmålet er å finne ut hvordan utbyggerne stiller seg til selve forslaget. De ulike forslagene vil få ulik grad av konsekvenser for utbyggerne, som vil si at hvis forslaget kommer gjennom vil ha betydning for utbygger.

“Forslaget vil få konsekvenser for utvikling, spesielt av LNFR-områder. Dette kan føre til et spesielt tap for grunneier. Hvis forslaget kommer gjennom, spesielt alternativ 2 (absolutt forslag) vil mange prosjekter ikke bli noe av. Konsekvens av dette vil være en større knapphet på boliger”

“Ser ikke helt nytten av forslaget, eller hva dette løser. Det å spare dyrka og dyrkbar jord er allerede fokus på etter nye retningslinjer. Dette er noe som en allerede har tatt stilling til ved regulering av nytt område i kommuneplanen. I de områder en aktør ser potensialet, vil en få det til på et eller annet tidspunkt. “

Begge respondentene er negativ til selve forslaget. Det blir lagt frem konsekvenser som tap for grunneier, mindre utvikling og knapphet på bolig. Kom også frem at vern av dyrka og dyrkbar jord har blitt tatt stilling til ved regulering av en kommuneplan. Grunnen til at dette blir nevnt er at kommunen må ta hensyn til de overordnede planer og retningslinjer ved utarbeidelse av en plan. For noen år siden kom det også opp et forslag som ville verne jordvernet gjennom et nasjonalt vedtak. Regjering kom med et forslag om nasjonal jordvernstrategi, som ble behandlet i Stortinget 2015. Formålet var at det skulle omdisponeres mindre enn 4000 dekar, med en gradvis nedtrapping mot 2020 (Landbruks- og matdepartementet, 2018). Blir også presisert at en aktør som ser potensialet i en eiendom vil kunne få gjennom endring av planen, selv om det kanskje vil kreve mer arbeid og gå over en lengre tidsperiode.

Hva synes dere om de ulike alternativene?

Formålet med delproblemstilling b er å finne ut hva utbyggerne tenker om forslaget til Landbruksdepartementet (2016), for å kunne besvare denne delproblemstillingen vil det være relevant å høre hva de tenker om de ulike alternativene.

“1: Ført til at man kun hadde søkt på de konkrete områdene man ønsket og droppet de resterende. Dette hadde ikke vært noen krise, konsekvensen er at en del caser hadde stoppet.

2: Konsekvensen av et absolutt forbud blir mye mindre kjøp av LNFR-området. I mange av områdene som er regulert til LNFR blir det ikke dyrket mat, kun ferdigplen. De tilfeller man hadde kjøpt et slikt område ville dette kun bli gjort for en så lav kjøpesum at den vil kun til sett på symbolsk betaling, av en grunneier som ikke orker mer. Hadde blitt en veldig urettferdig avtale for grunneier.

3: Per dags dato er det ikke tinglysnings rett på noe i Norge. Om det kommer en endring i konsesjonsloven som endrer reguleringen av bruk og tinglysning ved opsjonsavtale, vil være vanskelig å ha noen formening om når det ikke har kommet ut et konkret forslag. Tinglyse informasjon som arealer, kart og priser er greit nok. Et påbud om tinglysning av opsjonsavtaler med begrunnelse at de ønsket offentlighet hadde ikke hatt en praktisk betydning. Teknisk Sett er opsjonsavtaler allerede offentlige i form av at man kan lese om forslaget i kommuneplanens arealdel.”

“1: Tror ikke man vil oppnå noe spesielt med dette.

2: Ved absolutt forbud, vil en bare finne en annen måte å få en avtale med omtrent samme innhold hvor vi hadde oppnådd det samme, for eksempel intensjonsavtale.”

Her gir respondentene svar på tanker rundt de ulike alternativene. Som nevnt ovenfor var de ikke veldig kjent med forslaget før intervjuene ble holdt, som gjorde at alternativene ble opplyst om under intervjuet. Begge respondentene virker negativ til alternativ 1 og 2, men ser løsninger på det.

Hvilket alternativ er det dere eventuelt ønsker?

Som nevnt i punkt 4.3.4 har det per dags dato ikke blitt vedtatt noe alternativ i forhold til forslaget. Dette gjør at spørsmålet om hvilket alternativ utbyggerne kunne ha foretrukket er relevant.

“Tinglysning har ikke noe å si. Et forbud vil være kritisk for utvikling av bolig i det hele tatt.”

“Nærmest mulig slik det er i dag.”

Begge respondentene ønsker at hvis det skal bli en lovregulering av opsjonsavtaler for dyrka og dyrkbar jord, at det komme frem til en løsning som ikke vil ha stor påvirkning for dere som utbyggere. Dette inntrykket ga informantene også gjennom hva de tenkte angående de ulike alternativene som ligger ovenfor.

Tror dere at det er muligheter for at forslaget slår igjennom?

“Nei tror ikke forslaget blir noe av. Hadde blitt ekstremt overrasket om det ble lagt et forbud mot opsjonsavtaler hadde vært veldig rart. To private parter må kunne få inngå en opsjonsavtale uten at det skal gjøres et forbud om det. Politikerne har all makt i etter tid til å kunne si nei.

Men kan godt hende at det blir stilt krav til tinglysning. Tviler sterkt på alternativ 1, hadde kun ført til mye byråkrati.”

“Synes i utgangspunktet høres komplisert ut, uten at noen fordeler. Planmyndigheten kan uansett styre det gjennom kommuneplanen.”

Begge respondentene har ikke troen på at forslaget vil slå gjennom og at det vil skape mer konsekvenser enn nytte med et slikt tiltak. Begge legger frem at selv om det blir gitt ut et planforslag for å omregulere et område vil kommunestyret eller planmyndighetene styre området gjennom å ikke vedta planen.

Pleier dere å tinglyse opsjonsavtaler?

“Pleier per dags dato sjeldent å tinglyse opsjonsavtalene.”

“Vi har ingen klar regel på dette. Det varierer, men ofte gjør vi dette. Dette gjør vi for å sikre oss rettighetene i registeret, og vil ha muligheten å legge inn en pant på området.”

Det å tinglyse en avtale vil gi avtalen rettsvern, som betyr at de har en rett overfor tredjemann. Per dags dato er det ikke lovpålagt med tinglysing, dette gjør at utbygger og grunneier selv kan bestemme om de ønsker å tinglyse avtalen. Ved at en avtale blir tinglyst vil den være offentlig i form av utskrift fra grunnboka.

Synes dere det er viktig med mer åpenhet om opsjonsavtaler?

“Helt greit, informasjonen vil komme ut uansett. Eksterne vet allerede om avtalen ved første rullering av kommuneplanens arealdel, da det blir sendt inn et planforslag. Her vil alle som har interesse av eiendom ha mulighet til å finne ut av det.”

“Synes ikke det er viktig, ingen stor praktisk betydning.

Fordelen:

- *Enklere å få en oversikt, på hvem som har opsjoner hvor*
- *Vil kunne vurdere konkurranse og områder aktører ser potensialet ved”*

Et av argumentene for forslaget var ønske om mer åpenhet med tanke på bruken av opsjonsavtaler. Per dags dato er det ikke krav om å opplyse om opsjonsavtale ved inngåelse, men som nevnt av respondent 1 er at det komme frem ved første rullering av kommuneplanens arealdel. Dette viser at det ikke legges skjul på avtalen, men de har ikke noe imot en mer åpenhet rundt dette.

5.1.8 Hva skjer om forslaget slår gjennom?

Det vil ofte variere for de ulike aktørene om utslaget ved at et forslag slår gjennom. Dette gjelder også dette tilfellet, hvor jeg ønsker å finne ut hva slags konsekvenser et slikt forslag vil påføre utbyggerne. Spørsmålene nedenfor er relatert til hvordan de ser på konsekvensene av at forslaget slår gjennom.

Hvordan tror dere dette vil påvirke kjøp av eiendommer for utvikling?

“Ved et absolutt forbud vil det stoppe utviklingen og vil føre til enda mer knapphet på boliger.”

“Ved et forbud ville det ikke skjedd noe, ingen aktører ønsker å kjøpe noe som er så usikkert. Konsekvensene kunne påvirket kjøp av eiendom på flere alternativ:

- 1. Det ville gitt en utrolig lav gevinst til grunneier, fordi man hadde lagt seg på en så lav kjøpesum at det ikke ville vært et stort tap.*
- 2. Det ville bremsset utviklingsprosessen og det ville ikke bli bygd på de områdene man ønsket å utvikle*
- 3. Man ville benyttet seg av andre avtaler med omtrent samme innhold, for eksempel intensjonsavtaler.*

Tror dere at et forbud mot opsjonsavtaler vil få en konsekvens for dere som private utbyggere?

“Ja.”

“Nei, i hovedsak ikke.”

Eventuelt hvordan?

“Mindre satsing på utbygging av LNFR-områder.”

“Kunne ført til at en ikke ønsket å bruke kapasitet på områder som ikke er regulert gult i en kommuneplan.”

Begge respondentene trekker frem det med mindre satsing på utbygging av områder som ikke allerede er regulert som en konsekvens. Respondent 2 mener at konsekvenser for et forbud

ikke vil ramme de som utbyggere, dette kan ha en sammenheng at de tenker på andre alternativ som vil gi nokså lignende avtale med grunneier. Det ble nevnt et eksempel om at en alternativ avtaleform vil være intensjonsavtaler.

5.2 Planmyndighet

For å kunne besvare delproblemstilling C krever det kontakt med planmyndighetene. Hvem planmyndighetene er og hvordan planmyndighetene påvirker utvikling blir nærmere beskrevet i kapittel 4.1 og 4.2. Intervjuene av planmyndighetene ble gjort ved å kontakte kommunen.

5.2.1 Innledning

Spørsmålet nedenfor vil kun danne grunnlaget for resterende delen av intervjuet. Det vil gi meg mer informasjon om informanten sin rolle i henhold til reguleringsplanen.

Hvilken rolle har du i henhold til reguleringsplaner?

Det første spørsmålet vil gi oss svar på informanten sin stilling til reguleringsplanen.

“Jobber som fungerende byplansjef, men er kommunalsjef for området. Jeg blir involvert ved vanskelige eller detaljerte saker og leser gjennom og godkjenner alle reguleringsplaner”

“Fagleder, blir involvert i alle reguleringsplaner arbeidene i kommune.”

For å kunne besvare spørsmålene til intervjuguiden er det relevant at de har god kjennskap til reguleringsplanen og prosessen i de tilfeller det kommer inn et privat planforslag. Begge respondentene sier har en tilknytning til alle reguleringsplanene som kommer inn til kommunen. En av de har kun tilknytning til alle planene ved å ha ansvar for godkjenning, men blir mer aktivt involvert i vanskelige og detaljerte saker.

5.2.2 Synspunkt på opsjonsavtaler

De neste fire spørsmålene har som formål å gi et bedre inntrykk av planmyndighetene sitt synspunkt på bruken av opsjonsavtaler.

Hva synes dere om bruken av opsjonsavtaler?

“Er positiv til opsjonsavtale. Bruk av opsjonsavtale kan ofte være en fordel, for utbygger har ikke et forpliktet samarbeid. Dette fører ofte til et enklere klima for prosessen med omregulering, fordi risikoen er redusert. Utbygger vil dermed være mer åpen for kommunen sin løsning, og vil ofte komme inn flere planforslag.

For oss vil det være vanskeligere å sitte i en setting der det har blitt inngått et forpliktende samarbeid, på et grunnlag planmyndighetene mener det ikke er muligheter for. Teoretisk skal ikke dette ha en betydning, da planmyndighetene skal være nøytral i sin saksbehandling. Tanken om at utbygger ikke får en økonomisk gevinst om tiltaket ikke godkjent vil være til stede.”

“Ingen spesielle formeninger, ikke noe imot at part fremmer en plan på vegne av seg selv, eller en annen part.”

Er dere ofte bort i opsjonsavtaler?

“Ja, veldig ofte ser vi at det er et samarbeid mellom grunneier og privat utbygger eller et partnerskap mellom to aktører. Ved partnerskap mellom to aktører vil de ulike aktørene bringe inn en noe for at utviklingen skal kunne gjennomføres, med forutsetning om at hvis de får tillatelse for bygge skal de inngå et samarbeid.”

Hvordan blir dere presentert for dette – hvilke sammenhenger?

“Det er ikke alltid vi vet det foreligger en opsjonsavtale på eiendommen. Under oppstartsmøte vil alle forhold avklares og da vil det ofte komme frem hva slags avtaler som foreligger på det området planforslaget ønsker å omregulere.”

“Blir presentert for dette ved at vi får inn et planforslag. Vi synes det er viktig å sikre oss at det foreligger en avtale, slik at den som fremmer planforslaget ikke gjør dette på en annen hjemmelshaver sin eiendom uten at det foreligger noen avtale.”

Kjenner dere til innholdet?

“Nei, det er ikke noe vi ber om.”

Som nevnt i punkt 3.2.3 gir en opsjon en rett, men ingen plikt. Avtalen gir en eksklusiv rett til et bestemt området innen en opsjonsperiode, og hvis et bestemt vilkår inntreffer kan opsjonshaver innløse retten og kjøpe området. Grunnen til inngåelse av opsjonsavtale er ofte risikoreduksjon, med en uklar reguleringsstatus gir det utbygger stor uforutsigbarhet.

Ingen av respondentene har en negativ holdning til bruken av opsjonsavtale. Den ene respondenten sier de føler at opsjonsavtale kan ha en positiv effekt for et videre samarbeid med utarbeidelse av et planforslag. Per dags dato har de også en opsjonsavtale med en utbygger, hvor kommunen både står som planmyndighet og grunneier.

Ved tinglysning av en opsjonsavtale blir det offentliggjort, men om utbygger og grunneier bestemmer at avtalen ikke skal tinglyses er det ikke noe lovverk som krever offentliggjøring av en slik avtale. Konsekvensen av at det ikke er noe lovvedtak som krever offentliggjøring av opsjonsavtaler at de kan bli “hemmelig”. Jeg ønsket dermed å finne ut når planmyndighetene fikk kjennskap til avtalen, hvor begge respondentene sa at de ble kjent med avtalen når det ble presentert et planforslag. I kapittel 4.2 ser man at starten på en forhandling om et planforslag blir regulering i pbl. § 12-8, som krever et oppstartsmøte. I et slikt møte vil forutsetninger både fra utbygger og planmyndigheten sin side blir diskutert.

5.2.3 Planmyndighetenes stilling til inngåelse av opsjonsavtale

Ofte er kommuner også grunneier av noen områder, og har et ønske om utvikling av disse områdene. For gjennomføring av prosjektet kan det være hensiktsmessig å inngå en avtale med privat utbygger, som for eksempel en opsjonsavtale. I disse tilfellene vil kommunen ha flere roller, både grunneier og planmyndighet. Jeg ønsker å finne ut om kommunen inngår en slik avtale med en utbygger.

Har dere selv gått med på opsjonsavtaler med private utbyggere?

“Ja, per dags dato har vi en opsjonsavtale for et område som har en løpende opsjonstid på 3 med krav om en bestemt type bebyggelse. Her har vi lagt til rette for at det skulle inngås en opsjonsavtale på det bestemte området.”

“Har ikke gått inn på opsjonsavtaler med noen. Vi behandler kun planforslaget, fra forslagsstiller.”

Kun en av respondentene sa de hadde inngått en opsjonsavtale med en utbygger, mens den andre sa de kun behandler planforslag. Med tanke på at de hadde en pågående opsjonsavtale ønsket jeg å finne ut bakgrunnen til avtalen, og hvilke faktorer som førte til valget av å bruke opsjonsavtale.

I de tilfellene dere inngår opsjonsavtale, er det på grunnlag av at dere i lengre sikt ønsker utbygging på disse arealene?

“Ja, opsjonsavtale blir relevant når vi som kommune er grunneier med intensjon om å legge til rette for en bestemt type utvikling.

Det var tre faktorer som førte til at vi ønsket opsjonsavtale:

- 1. Opptatt av å få flere muligheter som gjør det mer attraktivt for større kongresser osv.*
- 2. Utfordringer med at det er få investorer (ca. 3-4), som gjør at det blir lite konkurranse*
- 3. En måte å tiltrekke seg en stor investor, med intensjon om å skape det vi ønsker. “*

Respondenten trekker frem at bruk av opsjonsavtale øker muligheten for konkurransen og gir mulighet for andre enn de investorene som vanligvis er interessert. I intervjuet med utbyggere som “hvordan skiller opsjonsavtaler seg fra andre avtaler - fordeler/ulemper?”, ble det også trukket frem konkurranse. Bruk av opsjonsavtale vil kunne gi en utbygger mulighet til å kjøpe tomten (hvis vilkåret er oppfylt), uten å konkurrere i en budrunde, som kan være til et mer bredt marked.

5.2.4 Opsjonsavtale og reguleringsplan

I kapittel 4.2 så vi at privat utbygger har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-3 andre ledd til å komme med et privat planforslag. I delproblemstilling C ønsker jeg finne ut om planmyndighetene føler press når det kommer inn et privat planforslag hvor utbygger har en opsjonsavtale på arealet.

Når private utbyggere har en opsjonsavtale, gir dette et press ved endring av kommuneplaner/reguleringsplan?

“Nei, veldig forskjellig fra når kommunen er grunneier og andre tilfeller det foreligger en opsjonsavtale. Som planmyndighet skal vi saksbehandle en reguleringsplan med tanke på samfunnets beste. Ved innsendelse av et privat planforslag vil forslagsstiller utarbeide en plan som optimaliserer deres gevinst. Da blir vår jobb å forvalte lovverket og sørge for at det blir best for samfunnet. Plan- og bygningsloven legger klare rammer for at planmyndighetene ikke skal legge vekt på økonomiske premisser.

Selv om saksbehandlingen ikke skal bli påvirket av andre faktorer vil en merke et lite press, når en utbygger har kjøpt en tomt med svært stor risiko som er i ferd med å få et stort tap økonomisk. Presset forekommer ved at man er mennesker og snakker sammen over bordet, selv om en slik situasjon ikke skal ha betydning.

Hvis utbygger har inngått opsjonsavtale istedenfor kjøpsavtale, føler vi det er enklere og samarbeidet med utbygger. De private aktørene blir mer villig til å kommunisere, og inngår kompromiss. Forhandlingen av reguleringsplan handler om å finne riktig kompromiss mellom alle interessentene, som er enklere ved lavere risiko.

Er mer krevende i de tilfeller kommunen er grunneier og gått inn for en avtale med gitte intensjoner. Intensjonen for avtalen er å skape utvikling, og en avtale vil gi det budskapet til utbygger. Vi som planmyndighet skal være uavhengig av hvem som er grunneier, da vår oppgave er å forvalte planfaget. Begge parter hører under kommunen, som gjør at kommunen burde være bevisst ved inngåelse av slike avtaler.”

“Nei, vi føler ikke noe mer press hvor det foreligger noen opsjonsavtale, enn situasjoner uten avtaler. Forslagsstiller vil ofte presse på planen i forhold til arealbruk og utnyttelse. Dette er noe vi ikke tar stilling til da vi som planmyndighet gjør en vurdering i forhold til arealplanene.”

Det er per dags dato ingen lovvedtak som regulerer hvordan planmyndigheter skal opptre ved forhandlingsplanlegging. Forhandlingsplanlegging er når kommune og privat utbygger samarbeider om et planforslag. Eneste forholdsreglene de må forholde seg til er:

1. Generelle saksbehandlingskrav
2. Saklighet
3. Likebehandling

Det er plan- og bygningsloven § 1-9 med henvisning til forvaltningsloven som setter krav til saksbehandlingen av private planforslag. Det er også blitt lagt vekt på at private planforslag skal behandles på lik linje som et offentlig planforslag.

Ved bruk av opsjonsavtale på et område, påvirker dette dere som planmyndighet?

Spørsmålet ovenfor omhandlet om de følte press på å regulere området ved at det lå en opsjonsavtale på området. Begge respondentene svarte nei på dette, med dette spørsmålet ønsker jeg å finne ut om de føler en opsjonsavtale påvirker de eventuelt på en annen måte.

“Påvirkes ikke i det hele tatt, vi gjør vår faglige vurdering helt uavhengig av hva slags avtaleform det er mellom de private aktørene. Unntaket er at ved bruk av opsjonsavtale er ofte diskusjonsklima som regel lavere. Men saken får ikke et annet utfall.”

“Nei, ikke noe mer enn de tilfeller hvor det foreligger en annen type avtaler eller ingen avtale.”

Begge respondentene uttaler at bruken av opsjonsavtaler har ingen påvirkning for de som planmyndighet. Det eneste som blir trukket frem spesifikt er at diskusjonsklima ofte blir lavere, dette er noe som har blitt nevnt jevnt gjennom.

Som man så i kapittel 4.2 kan prosessen fra et planforslag kommer inn til planmyndigheten til den eventuelt blir vedtatt være en lang prosess. Prosessen i seg selv kan være lang, men i de tilfeller det er store uenigheter vil det kunne føre til store forsinkelser, som krever mer ressurser. Det vil være kommunestyret som avgjør om planen blir vedtatt eller ikke, men planmyndighetene avgjør om forslaget skal bli fremmet eller ikke.

5.2.5 Andre innvirkninger

Det siste spørsmålet har ikke en direkte tilknytning til delproblemstilling C. Formålet bak spørsmålet er å finne ut om informanten hadde noe de følte for å legge til som ikke kommer frem ved å besvare spørsmålene ovenfor.

Er det andre momenter som kan ha innvirkning?

“Bakgrunnen til at ulike kommuner føler press eller behandler situasjonen kan ha med eiendoms situasjon og aktørene. De aktørene vi møter (uavhengig av avtale) har et ønske om en slags utvikling. Hvor interessen de har ved fremming av et planforslag er å avklare reguleringsplanen i henhold til areal og utnyttelsesgrad.”

Eneste responsen som kom frem er at ulike kommuner kan behandle situasjon på forskjellige måter, fordi aktørene i kommunen ikke har en like stor interesse for utvikling i området. I de områdene flere aktører ønsker å utvikle, kan det føre til at aktørene føler press til å tilfredsstille kravene til kommunen på best mulig måte for å få tillatelse til prosjektet slik at det ikke blir prioritert andre prosjekter.

Kap 6: Drøftelse

Formålet med dette kapittelet er drøfte det som har kommet frem i tidligere deler av oppgaven. Dette gjøres ved å ta utgangspunkt i de foregående kapitlene mot problemstillingene som er satt. Kapittelet er delt opp etter delproblemstillingene, hvor forskningsspørsmålene er plassert i de ulike delene.

Denne delen av oppgaven omfatter de teoretiske rammene, responsen fra intervjuobjektene kombinert med egen oppfattelse. Drøftelsen i dette kapittelet vil danne grunnlaget for konklusjonen av problemstillingene.

6.1 Risikoredusering

Aktuelle forskningsspørsmål:

- Hvordan kan bruk av opsjonsavtaler virke risikoreduserende?
- Hva er det akkurat med denne type avtale som er risikoreduserende?
- Hvordan skiller opsjonsavtale seg ut i forhold til andre avtaler- fordeler/ulemper?

Ved valg av avtale for å sikre seg rettigheter til en utviklingseiendom er det viktig å ta hensyn til de ulike risikoene som kan få en betydning for gjennomføringen av prosjektet. Ofte vil hovedgrunnen til valg av opsjonsavtale være at det foreligger for mange uforutsigbarheter til gjennomføringen til at de ønsker å binde seg til å kjøpe. Et viktig moment er at både betinget kjøpsavtale, opsjonsavtale og intensjonsavtale gir ikke utvikler en plikt til å kjøpe uten at det foreligger et bestemt vilkår. Ofte er skille mellom disse avtaleformene diffus, dette kan også forekomme mellom en ordinær og betinget kjøpsavtale.

Risikoene som kan være til hindring for en eiendomsutvikler er lagt frem i kapittel 4.4 og en opsjonsavtale kan være en metode for å redusere disse risikoene. Begge respondentene trekker frem risikoen angående fremtidig marked som et moment. Fra opsjonsavtalen blir inngått til et eventuelt vilkår blir oppfylt og utvikler velger om de ønsker å innløse avtalen eller ikke, vil det ofte ha gått en tidsperiode. Avhengig av hvor lang tidsperiode det har gått fra avtalen er inngått til man vil ha mulighet til å innløse avtalen vil være et viktig faktum her, men fordi boligmarkedet er under stadig endring vil markedet være en relevant faktor å ta hensyn til. Endringene i markedet blir påvirket av flere faktorer, som konkurranse, området og etterspørsel. For områder med stor pågang, som for eksempel Stor-Oslo vil ofte markedet ha mindre svingninger enn områder utenfor de store byene. En stor pågang på område vil ha positiv virkning på markedet, men det er viktig å tilby noe potensielle kunder etterspør. For å tilpasse prosjektet etterspørselen vil det kunne være et nyttig verktøy å foreta en markedsundersøkelse. Markedsundersøkelsen vil kunne gi en indikator på hva markedet trenger og etterspør (Ness & Øyasæter, 2018, s. 45).

Respondent 1 trekker frem at ved noen opsjonsavtaler har de en rett og plikt til å kjøpe utviklingsområdet. Dette bekrefter at skille mellom de ulike avtaleformene er diffus.

Respondent 2 sier i motsetning at ved opsjonsavtale vil de ha anledning til å ikke innløse

opsjonen. Ved utføring av intervjuene spurte jeg ikke hva de definerte som opsjonsavtale, men ut ifra svarene kan man trekke en konklusjon om at definisjonen er forskjellig. Det at de to utviklerne hadde forskjellig syn på definisjonen opsjonsavtale, vil jeg ikke anse ha en betydning for resultatet da avhandlingen legger ikke vekt på innholdet eller resultatet i avtalen.

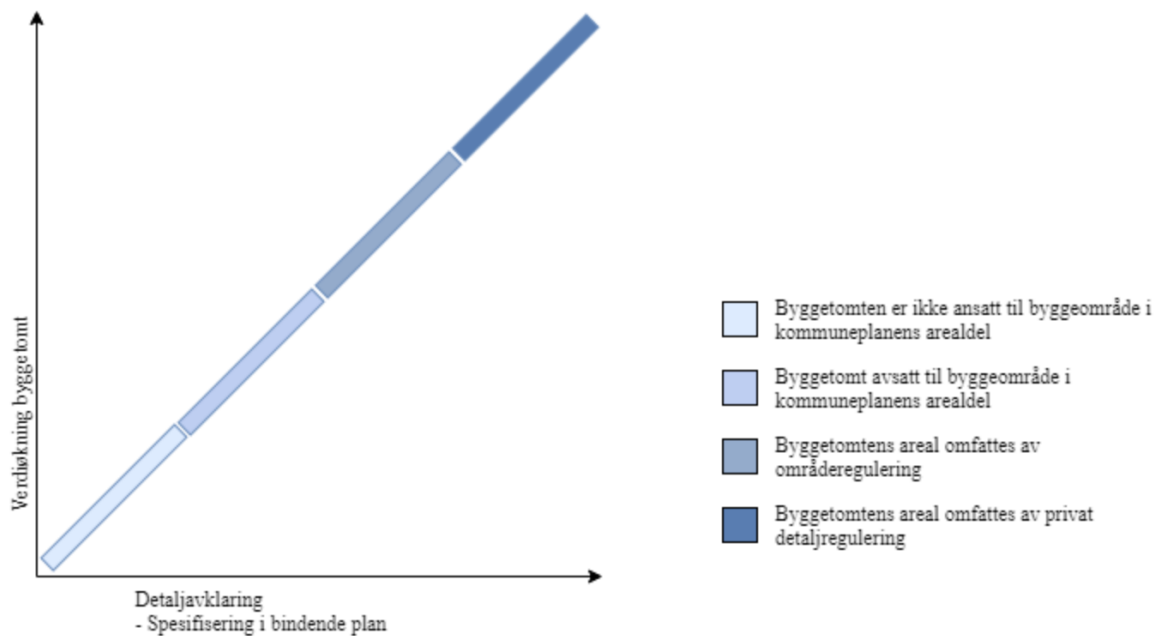
En av respondentene tar også opp fordeler de mener grunneier vil ha av opsjonsavtale. Både i forhold til det økonomiske, kunnskapen og arbeidet som kreves for å utvikle et område. I kapittel 4.2 får man et innblikk planprosessen tar tid, og selv om betydelig timer og kostnader er det ingen garanti. En viktig fordel som blir tatt opp er verdistigningen på eiendommen, som vil øke betraktelig.

En risiko som vil være avgjørende for utbygger er om de får tillatelse til å bygge gjennom reguleringsplanen. Respondent 1 trekker frem dette ved å si opsjonsavtaler kan virke risikoreducerende ved at de får *“tenke et lengre perspektiv”* og *“jobbe med samme område i flere år”*, samt at de kommenterer de sikrer seg en rettighet til å forlenge opsjonsavtalen med 4 nye år hvis de ikke har fått omregulert kommuneplanens arealdel løpet av de to første reguleringene. Det at en utvikler velge å sette opsjonsperioden på 8 år, med en mulighet om forlengelse er et strategisk valg, etter konsesjonsloven § 3 krever det konsesjon for *“stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett”* som er stiftet for lengre enn 10 år. Hvis eiendommen er av slik karakter at den ikke blir fravikelig etter § 4 vil det fortsatt kreve konsesjon for overdragelse av eiendommen, selv om opsjonsperioden er korte enn 10 år.

Det å få et lengre tidsperspektiv og kunne jobbe med et område i flere år gir utvikler en mulighet til å visualisere prosjektet som gjør det enklere for politikerne å ta stilling til forslaget. Kapittel 4.2 viser at et forslag som utvikler kommer med kan få innspill fra planmyndighetene, i ved lobby virksomhet også fra politikerne. Ved å forhøre seg med planmyndighetene, sektormyndighetene og politikerne tidlig i prosessen vil det være mulig å tilpasse seg deres ønske slik at det blir større muligheter å få gjennomslag på forslaget.

Responsen fra spørsmålet om risikoreducerende effekt for denne type avtale var det kun en respondent som besvarte. Det ble kun trukket frem den økonomiske risikoen med at kostnadene til tomten vil foreligge på et senere tidspunkt. Som nevnt i punkt 1.4.2 har ikke

denne avhandlingen er økonomisk fokus. Når man skal anskaffe seg rettigheter til en utviklingstomt vil ofte prisen ha en sammenheng med antall risikoer.



Figur 12: Graf tomteverdi (Røsnes & Kristoffersen, s.99)

Som vi ser i figuren øker verdien på tomten med forutsigbarheten. For utviklere kan å kjøpe en tomt som har mange uforutsigbarheter gi en stor gevinst om de får gjennomført prosjektet. På den andre siden kan det føre til tap av penger og de sitter igjen med en tomt de ikke kan benytte seg av. Her vil det bli viktig å gjøre en vurdering for utvikler om de har kapital til å kjøpe en tomt det ikke er noen garanti for, samt kostnadene angående reguleringsprosessen. I de fleste tilfeller er dette noe utvikler ikke ønsker, og noe som ikke bli godkjent av styret.

Opsjonsavtale er kun en av flere ulike avtaleformer, de ulike avtaleformene ble beskrevet i kapittel 3.2. Der ser man at de ulike avtalene har ulike grad av forpliktelse, og ved en avtaleinngåelse vil det være viktig å "veie" de ulike avtalene opp mot hverandre. For å få en forståelse av hvorfor utviklere ønsker opsjonsavtale fremfor andre avtaler er det viktig å se på fordelene og ulempene ved opsjonsavtale mot andre type avtaler. Respondentene trekker frem det med risiko eller uforutsigbarheter, som betyr at dette er noe som blir vektlagt ved valg av avtale. Det kommer heller ikke frem noen store ulemper, respondent 1 nevner to ulemper som

en konsekvens av at vilkåret i opsjonen ikke blir oppfylt. Det vil gi tap av en eventuell opsjonspremie og tid og arbeidsinnsats som blir lagt inn i det potensielle prosjektet. Opsjonspremie er ikke noe avtalene må inkludere, men i flere sammenhenger benytte utvikler seg av en opsjonspremie. Opsjonspremien vil ikke bli tilbakebetalt om vilkåret ikke blir oppfylt men heller ikke hvis utvikler velger å ikke innløse opsjonen.

Utviklerne legger mer fokus på fordelene ved opsjonsavtale, respondent 2 legger spesielt vekt på graden av forpliktelse. De argumenterer også med at fordi det ikke foreligger noen forpliktelse vil de ha muligheten til å ha større aktivitet på markedet med å inngå flere opsjonsavtaler. Det å inngå flere opsjonsavtaler enn de planlegger å innløse krever at de bruker ressurser som ikke vil føre til en fortjeneste, men samtidig vil de ha muligheten til å undersøke markedet med å velge i å innløse opsjonsavtalen på de områdene som gir de høyeste fortjeneste.

De legger også vekt på at opsjonsavtale gir mulighet for flere utviklere å være på markedet. Med flere utviklere tenker de at opsjonsavtale også gir muligheten for de mindre eiendomsutviklingsselskapene til å komme på markedet. I en oppstartsfase for en bedrift vil det ofte være svært viktig å få avklart flest mulig uforutsigbarheter før de binder seg, fordi de ikke har bygget opp kapital. Som vi så i figur 12 over stiger verdien på eiendommen når flere risikoer er avklart. For områder som allerede er ferdig regulert vil det være mulighet for at eiendommen blir solgt ved bud, som det vanligvis gjøres i boligmarkedet. Med budrunde kan prisene fort stige, spesielt for områder som utviklere ser på som attraktive. Attraktive områder er ofte områder som ligger innen knutepunktområde, god beliggenhet og i område med stor etterspørsel. Her vil opsjonsavtale kunne gi utvikler en mulighet til å avtale pris før område blir regulert til bolig, slik at prisen blir tilpasset verdistigningen på prosjektet.

6.2 Landbruksdirektoratet (2016)

Aktuelle forskningsspørsmål:

- Hva tenker dere om Landbruksdirektoratet (2016) sitt forslag?
- Hva synes dere om de ulike alternativene?
- Hvilke alternativ er det dere eventuelt ønsker?
- Tror dere det er mulighet for at forslaget blir vedtatt?
- Hvordan tror dere forslaget vil påvirke kjøp av eiendommer for utvikling?

- Tror dere at et forbud mot opsjonsavtaler vil få konsekvens for dere som privat utbygger?

I kapittel 4.3 ble forslaget oppsummert, og i avhandlingen min ønsker jeg å finne ut hva utviklere tenker om forslaget i sin helhet og alternativene de kom med. Få utvikler sitt syn på forslaget vil være spesielt relevant med tanke på at det enda ikke er tatt en endelig avgjørelse på forslaget.

Forslaget i sin helhet var respondentene negativ til, de la frem ulike argumenter for hvorfor de stilte seg negativt til forslag. Respondent 1 la vekt på at forslaget vil få betydning for utvikling, spesielt LNFR-områder. Konsekvensen av mindre utvikling er en større knapphet på boligmarkedet. Knapphet på boliger vil føre til at etterspørselen er større enn tilbudet bolig på markedet, og vil føre til en økning i boligprisene. Dette vil gjelde spesielt for områdene rundt de større byene.

Respondent 2 la mer vekt på at et slikt forslag ikke har noen hensikt, med tanke på at det er kommunestyret som tar avgjørelsen om regulering av området. Det er altså politikerne som tar avgjørelsen om det gis tillatelse til å bygge, samt regulering i jordloven, konsesjonsloven og plan- og bygningsloven. Stortinget la også frem en nasjonal strategi for jordvern i 2015, som politikerne må ta hensyn til når en plan skal opp til vedtak (Landbruks- og matdepartementet, 2018). Alternativ 1 og 3 i forslaget ønsker kun en ekstra regulering, enten ved endring i jordloven eller konsesjonsloven, dette vil si at det kun kreves enda et ledd for å kunne inngå opsjonsavtale. Her vil det være relevant å vurdere om forslaget vil få effekt, eller om det kun ender opp med byråkrati.

De ulike alternativene vil få forskjellige konsekvenser for utbyggerne, derfor var det relevant å høre hva slags synspunkter de har til alternativene:

1. Forbud i jordlova med dispensasjonsmuligheter

Alternative ønsker at generelt forbud i jordloven, men mulighet for dispensasjon som vurderes etter skjønn. Avgjørelsen av om en utvikler får dispensasjon skal gjøres av Landbruksdirektoratet. Her trekkes det frem samme argument som for selve forslaget, med at de ikke har noe tro på forslaget. Respondent 1 mener at en slik regulering ikke vil få store konsekvenser, men kunne ført til at en del prosjekter ble stoppet.

2. Absolutt forbud

Et absolutt forbud er forslaget som vil ha størst konsekvenser, både for utbyggerne og eventuell grunneier. Utbygger har lagt vekt på at opsjonsavtale også kan ha en fordel for grunneier gjennom hele intervjuet. For områder forbudet gjelder vil kjøp kun foreligge når prisen er presset såpass lavt at utbygger ikke lider stort tap om gjennomføringen av prosjektet ikke går gjennom.

3. Endring i konsesjonsloven

I forslaget som ble utgitt i 2016 ble det ikke tatt stilling til hvilke konkrete endringer de ønsket med alternativet. At alternativet ikke har et konkrete endringer de eventuelt ønsker gjør det komplisert for utbygger å ta stilling til alternativet. En av argumentene for bakgrunnen av forslaget var åpenhet gjennom tinglysning, men krav til tinglysning vil i utgangspunktet ha kreve hjemmel i tinglysingsloven.

Begge utviklerne stiller likt i henhold til hvilket alternativ de ønsker, men uttrykkes på forskjellig måte. I punkt 4.5.6 nevnte jeg at resultatet av å tinglyse en rettighet er at man får rettsvern. Tinglysning av en rettighet vil i hovedsak ikke få en stor betydning for utvikler, negativt er konkurrentene vil få innsikt i avtalen. Beslutningen om en avtale skal tinglyses eller ikke er opp til avtalepartene, per dags dato er det flere utvikler som beslutter å tinglyse avtaler. Utviklerne stiller seg ikke negativt til tinglysning eller åpenhet om opsjonsavtaler, eksterne vil få oversikt over avtalen når det kommer inn et planforslag.

Ingen av utviklerne har troen på at forslaget slår gjennom, spesielt ikke alternativ 2 som gir et absolutt forbud. Om det forekommer en endring antar respondent 1 at det kun vil stilles krav til tinglysning. De er enig om at alternativ 2 vil stoppe utviklingen, som får konsekvenser for boligmarkedet. Alternativet er at utviklere benytter seg av en annen avtaleform som har omtrent samme innhold. Som nevnt tidligere er skille mellom intensjonsavtale, opsjonsavtale og betinget kjøpsavtale veldig svak, her vil kun ordlyden avgjøre. Om forslaget ikke konkretiserer reguleringen av opsjonsavtaler “godt nok” vil utvikler ha mulighet til å endre ordlyden til en annen avtaleform som ikke ligger under forbudet, men har nokså likt innhold.

6.3 Press på reguleringsplanen

Aktuelle forskningsspørsmål:

- Når privat utbygger har en opsjonsavtale, gir dette press ved endring av kommuneplan/reguleringsplan?
- Ved bruk av opsjonsavtale på et område, påvirker dette dere som planmyndighet?

Planmyndighetene har ansvaret for planlegging, med formål å legge til rette for bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. pbl. § 1-1 første ledd. I kapittel 4.2 nevnt jeg at privat aktører har mulighet til å legge frem et planforslag, med krav til behandling, jf. pbl. §12-3 andre ledd. Planmyndighetene sin rolle er å forvalte loven, og fremme eller bearbeide planforslag kommunestyret skal ta stilling til. Formålet med delproblemstilling C er å finne ut hvordan planmyndighetene stiller seg til utviklere med opsjonsavtale, med et fokus på om det foreligger press for omregulering.

Ingen av respondentene stiller seg negativt til bruken av opsjonsavtale, hvor en av respondentene mener opsjonsavtale kan ha en positiv effekt. Begge responderer med at de ikke føler noe mer press ved bruk av opsjonsavtale enn uten. Men det kan forekomme at utvikler ønsker presse areal og utnyttelsesgrad, dette er noe man kan forvente likegyldig av avtaleform. Målet hos en utvikler vil være å gjennomføre et prosjekt med høyest mulig avkastning, uavhengig av avtaleform med grunneier.

Respondent 1 legger særlig vekt på at forskjellen mellom anledninger det er avtale med en privat grunneier eller kommunen som grunneier. De har selv inngått opsjonsavtale med utbygger og har per dags dato en opsjonsavtale løpende. Når kommunen har inngått en opsjonsavtale vil en regne med at bakgrunnen for avtalen er intensjoner om å få gjennom prosjektet. Hovedsakelig er planmyndighetene selvstendig og tar avgjørelser uavhengig av kommunestyret, med formål om å forvalte lovverket. I de fleste tilfeller vil planmyndighetene og kommunestyret ha en åpen dialog som fører til et samstemt ønske for kommunen. Ved at kommunen stiller som grunneier i en opsjonsavtale vil det kunne føre til press både fra kommunen og utvikler.

Opsjonsavtale er som nevnt i kapittel 4.4 en mulighet for utbygger å få avklarte uforutsigbarheter før man binder seg til en kjøpesum. Ved å ikke binde seg til en kjøpesum

har man større et intervall som fortsatt vil kunne gi avkastning. I opsjonsavtale bestemmes kjøpesummen ofte ut ifra markedspris på enheten som blir solgt, salgskostnaden på tomter er tilpasset hver avtale. At det ikke foreligger press på verdistigningen gir utvikler større mulighet til forhandling, noe respondent 1 føler har en positiv innvirkning. Dette fører til et lavere konfliktnivå, men utfallet vil forbli det samme.

Kap 7: Avslutning

Intensjonen med denne avhandlingen er å finne ut hvordan eiendomsutvikler og planmyndigheter ser på bruken av opsjonsavtale. Dette gjøres gjennom delproblemstillingene som ble satt i kapittel 1.2. Dette kapitlet vil holdes kort ved å referere til kapitlene over. Konklusjonen er gjort med bakgrunn i teorigrunnet i kapittel. 2-4, samt intervjustudie i kapittel. 5. Tilslutt vil kapitlet ta for seg videre utføring- og arbeid rundt tema og sluttord.

7.1 Konklusjon

7.1.1 Hovedproblemstilling

“Hvordan ser eiendomsutviklere og planmyndigheter på bruken av opsjonsavtale?”

Eiendomsutviklere:

En opsjonsavtale vil ha en risikoreduserende effekt for eiendomsutvikler, noe som trekkes frem i intervjustudie. Utviklerne ser kun positivt på bruken av en slik avtaleform, og blir inngått i tidligfasen av et prosjekt. Derimot kan man se at forskjellige utviklere benytter seg av opsjonsavtale på “ulik” måte, som betyr at de har ulikt syn i forhold til bruk av opsjonsavtale.

Planmyndigheter:

Planmyndighetene stiller seg ikke negativt til bruken av opsjonsavtale, men stiller i likhet med annen type avtaleform en utvikler har med grunneier. Den ene respondenten la til og med frem at kommunen selv hadde inngått opsjonsavtale. Opsjonsavtale er noe som forekommer ofte, planmyndighetene ber dermed ikke om innholdet i avtalen og får ofte vite om avtalen i form av at utbygger legger frem et planforslag.

7.1.2 Delproblemstilling A

“Hvordan kan opsjonsavtaler virke risikoreducerende - hva er det med denne type avtale som skaper en risikoreducerende effekt?”

Gjennom denne problemstillingen ønsker jeg å belyse hvordan opsjonsavtale kan få en risikoreducerende effekt. Eiendomsutvikler vil møte mange risikomomenter som nevnt i kapittel 4.4 som vil kunne være en hindring for gjennomføring av et prosjekt, og risikoene kan håndteres og reduseres på ytterligere vis og opsjonsavtale er en av dem.

Risikoreducerende effekt ved bruk av opsjonsavtale:

- Får et lengre tidsperspektiv til å arbeide med område, som gir muligheten til å jobbe med samme område i flere år. Dette gir mulighet til å visualisere prosjektet, som kan være en fordel for reguleringsprosessen, som er nevnt i kapittel 4.2. Dette belyses av et utsagn fra intervjustudie:
“Ofte vil dette gjøre det enklere for politikerne å ta stilling til forslaget”.
- Om prosjektområde blir regulert til boligformål eller ikke er en avgjørende faktor, og ved opsjonsavtale vil man ha mulighet til å avklare reguleringsplanen før man kjøper området.
- Markedsrisiko i form av at man har mulighet til å ta stilling til markedet før en innløser opsjonen. Dette vil spesielt gjelde for områder utenfor de mest attraktive områdene.
- Opsjonsavtale kan redusere risiko i forhold til det økonomiske, som at man vil kunne ta stilling til kostnaden på et senere tidspunkt, med unntak av eventuell opsjonspremie. Vil heller ikke låse verdistigningen på prosjektet før man har avklart flere uforutsigbarheter.
- Graden av forpliktelse, ved at man har *“en rett men ingen plikt”*, vil opsjonsavtale sikre seg rettigheter for fremtiden, men ikke forplikte seg.

7.1.3 Delproblemstilling B

“Hvordan ser utviklere på forslaget Landbruksdirektoratet (2016) kom ut med?”

Gjennom denne problemstillingen ønsker jeg å belyse eiendomsutviklers syn på forslaget landbruksdirektoratet (2016) *“opsjonsavtaler om utbygging av dyrka og dyrkbar jord”*, angående regulering av opsjonsavtaler for slike landbruksområder. Nærmere om forslaget er i kapittel 4.3.

- Alternativ 1: Utviklerne ser ikke på dette forslaget som krise, men har heller ikke troen på at man vil oppnå noe med dette.
- Alternativ 2: Et forbud vil enten føre til at grunneier får store tap i form av at hvis man kjøper et slikt område vil det kun gjøres for en svært lav sum eller så vil utviklere finne en alternativ måte å inngå avtale med grunneier som gir *“omtrent samme innhold hvor vi hadde oppnådd det samme”*.
- Alternativ 3: *“vanskelig å ha noen formening om når det ikke har kommet ut et konkret forslag”*, men ingen av utviklerne stiller seg negativt til krav om tinglysning.

I hovedsak kan man si at eiendomsutviklere stiller seg negativt til forslaget, de har derimot ikke sterke meninger om tinglysning av opsjonsavtalene. Ingen av utviklerne har heller ikke særlig troen på at forslag vil slå igjennom eller få en nytte.

7.1.4 Delproblemstilling C

“Hvordan ser offentlige planmyndigheter på utviklere med opsjonsavtale - hvordan påvirker dette eventuelle planprosessen/legges det press på planprosessen?”

Gjennom denne problemstillingen ønsker jeg å belyse planmyndighetene sitt syn på bruken av opsjonsavtale, samt finne ut om en slik avtale vil påvirke planprosessen.

Planmyndighetene stiller seg ikke negativt til bruken av opsjonsavtale. Men bruk av opsjonsavtale vil heller ikke ha betydning for planprosessen. For respondentene som nevnte de selv hadde inngått en opsjonsavtale, la spesielt vekt på at den var en forskjell fra når kommunen var grunneier og når en privat var grunneier. Opsjonsavtale kan gi en positiv effekt ved at opsjonsavtale fører til at man ikke låser en verdistigning. Ved at utvikler ikke er låst til en verdistigning vil kunne føre til at utvikler gir mindre press på planen for eksempel i form av utnyttelsesgrad. Dette sier kommunen kan gi et lavere diskusjonsklima, men gir ikke utslag for “resultatet”.

7.2 Videre utfordringer og arbeid rundt temaet

Opsjonsavtaler spenner over et bredt fagområde og en kan tenke seg flere problemstillinger enn hva denne avhandlingen har belyst og drøftet. Denne avhandlingen har kun tatt for seg en begrenset del av dette fagområdet, og enkelte temaer bør belyses bedre. Avhandlingen har

stort sett basert seg på formeninger eiendomsutviklere og planmyndighetene har rundt bruken av opsjonsavtale, og eiendomsutviklers syn på landbruksdirektoratet (2016) sitt forslag. Jeg har ikke drøftet det juridiske, økonomiske eller opsjon av næring, som kan være relevante problemstillinger.

Som nevnt i kapittel 1.4 valgte jeg å ikke ha et økonomisk fokus for denne avhandlingen. Under intervjuene med utbygger ble det stadig nevnt de økonomiske fordeler ved bruk av opsjonsavtale. Det at dette ble et gjentakende moment i responsen, betyr at det kan være interessant å også ha et mer økonomisk fokus.

I punkt 5.1.1 kom det frem at utviklerne benytter seg av opsjonsavtale på ulike måter. De utviklerne jeg valgt å intervjuer har hovedvekt på bebyggelse av ulike boenheter og forskjellige type områder. En spennende vinkling ville vært å se om bruken av opsjonsavtale har en sammenheng med type område og boenheter utvikler har hovedfokus på.

Spesielt tema om opsjonsavtaler på næringsområder kan bli mer aktuelt i storbyene. Rundt de største byene er alle områdene allerede bebygde, som betyr at hvis man ønsker økning i boenheter rundt de største byene krever det anskaffelse av tomt på annet hvis. Alternativet vil være å bygge boenheter på nåværende næringstomter. Slik omdisponering av et område vil medføre mange risikoer, som betyr at opsjonsavtale kan være et alternativ for å redusere risikoen.

En annen aktuell problemstilling vil være grunneier sitt syn på opsjonsavtale. Dette tema er lite omtalt, og vil kunne være med på å belyse bruken om opsjonsavtale ytterligere. I intervjuet med utviklere var det en av respondentene som trakk frem fordeler og ulemper for grunneier angående bruken av opsjonsavtale. Intervjuguiden inkluderte også noen spørsmål angående avtaleinngåelse med grunneier, men dette er ut ifra utvikler sitt synspunkt. Det å kontakte grunneier kan være utfordrende, men jeg tror at å belyse tema fra grunneier sin side ville vært interessant.

7.3 Sluttord

Formålet med avhandlingen var ikke å avdekke og avklare alle forhold rundt bruken av opsjonsavtale, men gi en oversikt over hvordan eiendomsutviklere og planmyndigheter ser på

bruken av opsjonsavtaler. Det er flere områder som ikke er berørt, og jeg viser til kapittel 7.2 om videre arbeid rundt opsjonsavtaler. Jeg mener selv jeg har fått et godt inntrykk av hvordan de stiller seg i forhold til opsjonsavtaler, og hva utvikler tenker om landbruksdirektoratet (2016) sitt forslag angående regulering av bruk av opsjonsavtaler for dyrka og dyrkbar jord.

Det er enkelte elementer i oppgaven som kunne vært gjort annerledes og som ville kunne gitt et annet resultat. I ettertid har jeg lagt merke til at intervjuguiden kunne vektlagt noen annerledes, med å inkludere spørsmål som hadde gått mer i dybden. Dette ble ikke oppdaget før intervjuene ble holdt. Optimalt ville også vært å ha flere intervjuobjekter per intervjugruppe. Dette ville gitt en mer realistisk oppfatning av deres syn på opsjonsavtale.

Jeg opplevde at intervjuene varierte noe. Mange av intervjuene ble noe ustrukturerte ved at ingen av intervjuobjektene hadde gått grundig gjennom intervjuguiden på forhånd. Under flere av intervjuene ble det spurt tilleggsspørsmål og holdt diskusjoner rundt tema.

Under arbeidet med avhandlingen kom det tydelig frem at litteraturen og forskningen rundt emnet er liten. Eiendomsutvikling er en bransje som er satt sammen av flere fagområder, blant annet juss, økonomi og organisatoriske forhold. Eiendomsutvikling og opsjonsavtale er lite omtalt i litteratur, men de ulike fagområdene eiendomsutvikling berører eksisterer det mye litteratur. I denne avhandlingen har ikke formålet vært kun faktum om opsjonsavtaler, men også å få inntrykk av hva aktørene tenker om opsjonsavtaler. For å få en helhetlig forståelse av en opsjonsavtale vil det være relevant å trekke inn aktørens synspunkt. Økt oppmerksomhet rundt eiendomsutvikling vil kunne kaste lys over emnet og de forhold jeg har tatt opp i kapittel 7.2.

Kilder:

Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom*. Bergen: Fagforlaget

Bjaaland, M., R. & Nielsen, J. (2008). *Eiendomsprosjekter en praktisk juridisk håndbok*. Oslo: Cappelen akademiske forlag

Bjørkholt, A. S. (2017 a). *Avlastning av risiko i eiendomsutviklingsprosjekter*. Advokatfirmaet BA-HR. Hentet fra: <https://bahr.no/wp-content/uploads/2017/09/Avlastning-av-risiko-i-eiendomsutvikling-September-2017.pdf>

Bjørkholt, A. S. (2017 b). *Avtaleformer ved kjøp av utviklingstomt*. Hentet fra: <https://www.estatenyheter.no/2017/05/08/avtaleformer-kjop-utviklingstomt/>

Brun, T. A. (2016, 14. oktober). Langvarige utbyggingsavtaler kan være risikofylte. *Estate nyheter*. Tilgjengelig fra: <http://www.estatenyheter.no/2016/10/14/langvarige-utbyggingsavtaler-kan-vaere-risikofylte/>

Direktorat for forvaltning og IKT (2018). *Prosjektets interessenter*. Hentet fra: <https://www.prosjektveiviseren.no/bibliotek/tverrgaende/prosjektets-interessenter>

Eiendomsretts avdelingen. (2019). Hvorfor utstedes “blanco skjøter” og hva er risikoen?. Henten fra: <https://eiendomsrettsavdelingen.no/tingsrett/hvorfor-utstedes-blanco-skjoter-og-hva-er-risikoen/>

Hammervoll (2018). *Opsjonsavtaler - hva hvorfor og hvordan?*. Hentet fra: <https://hammervollpind.no/opsjonsavtaler-hva-hvorfor-og-hvordan/>

Hansen, C. W. (2016). *Avtaleloven § 36*. Hentet fra: <http://advokatwulff.no/avtaleloven-%C2%A7-36/>

Håkonsen, T. R. & Rundfloen, O. (2016). Tinglyste rettigheter kan foreldes. *Estate nyheter*. Tilgjengelig fra: <http://www.estatenyheter.no/2016/11/02/tinglyste-rettigheter-kan-foreldes/>

Innstilling 56 S (2015-2016) av 8. desember 2015

Iveland, E. (2017). Riktig kontrakt for kjøp av utviklingseiendommer. *Fremtidens byggenæring*. Tilgjengelig fra: <https://fremtidensbygg.no/artikler/riktig-kontrakt-for-kjop-av-utviklingseiendommer/409823>

Johannessen, A., Christoffersen, L., Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag* (3. utg). Oslo: Abstrakt forlag

Jusinfo. (2019). Fast eiendom. Hentet fra:
<http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2150/2151>

Klima og miljødepartementet (2001). *NOU 2001:7*. Hentet fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2001-7/id143492/sec3>

Kommunal og moderniseringsdepartementet (2014a). *Det regionale plansystemet*. Hentet fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/regional-planlegging1/regional-planlegging/fylkesplanleggingens-rolle-2/id418378/>

Kommunal og moderniseringsdepartementet (2014b). *Statlig planretningslinjer*. Hentet fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/statlige-planoppgaver/statlige-planretningslinjer-spr/id664274/>

Kommunal og moderniseringsdepartementet (2015). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging/id2416682/>

Kommunal og moderniseringsdepartementet (2018). *Reguleringsveileder*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec4?q=p%20lanmyndighet%20>

Landbruks- og matdepartementet (2019). *Konsesjon og boplikt*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/konsesjon/id2482552/>

Landbruks- og matdepartementet (2018). Omdisponering av jordbruksareal. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/jordvern/omdisponering-av-jordbruksareal/id2009560/>

Landbruks- og matdepartementet (2019). *Konsesjon og boplikt*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/konsesjon/id2482552/>

Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagforlaget

Miljøverndepartementet (2012). *Kommuneplanprosessen - samfunnsdelen - handlingsdelen*.

Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/493007ab4f9349a295a34982f77173ec/t-1492.pdf>

Nicolaisen, C. (2018). *Opsjonsavtaler for landbruksareal - fortsatt intet forbud*. Hentet fra:

<https://www.estatenyheter.no/2018/11/09/opsjonsavtaler-for-landbruksareal-fortsatt-intet-forbud/>

Næss, S. & Ø, A.S. (2018). *Eiendomsutvikling fra planlegging til ferdigstilling*. Oslo:

Universitetsforlaget

Prosjekt Norge. (2019). *Rammebetingelser*. Hentet fra:

<http://v1.prosjektnorge.no/index.php?subsite=speedup&pageId=956>

Revheim, S. R. (2015). Må skjøtet tinglyses?. Hentet fra:

<https://www.eiendomsmeglervest.no/blogg/arkiv/2015/mai/ma-skjotet-tinglyses>

Røsnes, A., E. & Kristoffersen, Ø., R. (2014). *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag

Skatteetaten. (2019). *Hvor mye skatt skal du betale - salg av tomt*. Hentet fra: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/salg/salg-av-tomt/hvor-mye-skatt-skal-du-betale/>

Senter for eiendomsfag. (2019a). *Akkvisisjon*. Hentet fra: <https://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/akkvisisjon/>

Senter for eiendomsfag. (2019b). *Bruksrett*. Hentet fra: <https://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/bruksrett/>

Senter for eiendomsfag. (2019c). *Heftelser*. Hentet fra: <https://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/heftelse/>

Senter for eiendomsfag. (2019d). *Igangsettingstillatelse*. Hentet fra: <https://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/igangsettingstillatelse/>

Senter for eiendomsfag. (2019e). *Markedsrisiko*. Hentet fra: <https://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/markedsrisiko/>

Senter for eiendomsfag (2019f). *Reguleringsrisiko*. Hentet fra: <https://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/reguleringsrisiko/>

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data* (5th. ed.). Los Angeles, Calif: SAGE.

Statistisk sentralbyrå. (2018). *Tettsteders befolkning og areal*. Hentet fra: <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/bef tett/aar>

Sætermo, H. (2015). *Hva er en intensjonsavtale?*. Hentet fra: <https://www.forretningsjuridisk.no/2015/12/09/intensjonsavtale-bindende/>

Vale, T. (2001). *Innføring i odels- og åsetesretten*. Henten fra:

<https://www.jusstorget.no/innforing-i-odels-og-asetesretten-2/>

Wikborg Rein. (2012). *Update- næringseiendom* (update 8). Hentet fra:

https://www.wr.no/globalassets/artikkelbilder/update_ne_08_2012_web.pdf

Lover:

Vannfallrettighetsloven	Lov av 14. desember 1917 nr. 16. Lov om konsesjon for rettigheter til vannfall mv. Olje- og energidepartementet.
Tinglysingsloven	Lov av 7. juni 1935. nr. 2. Lov om tinglysing. Justis- og beredskapsdepartementet.
Forvaltningsloven	Lov av 10. februar 1967. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker. Justis- og beredskapsdepartementet.
Servituttloven	Lov av 29 november 1968. Lov om særlege råderettar over framand eigedom. Justis- og beredskapsdepartementet.
Odelsloven	Lov av 28. juni 1974 nr. 58. Lov om odelsretten og åsetesretten. Landbruks- og matdepartementet.
Kulturminneloven	Lov av 9. juni 1978 nr. 50. Lov om kulturminner. Klima- og miljødepartementet.
Foreldelsesloven	Lov av 18. mai 1979 nr. 18. Lov om foreldelse av fordringer. Justis- og beredskapsdepartementet.

Panteloven	Lov av 8. februar 1980 nr. 2. Lov om pant. Justis- og beredskapsdepartementet.
Forurensningsloven	Lov av 13. mars 1981 nr. 6. Lov om vern mot forurensninger og om avfall. Klima- og miljødepartementet.
Avhendingsloven	Lov av 3. juli 1992 nr. 93. Lov om avhending av fast eiendom. Justis- og beredskapsdepartementet.
Kommuneloven	Lov av 25. september 1992 nr. 107. Lov om kommuner og fylkeskommuner. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
Jordlova	Lov av 12. mai 1995 nr. 23. Lov om jord- Landbruks- og matdepartementet.
Konsesjonsloven	Lov av 28. november 2003 nr. 98. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom. Landbruks- og matdepartementet.
Plan- og bygningsloven	Lov av 27. juni 2008 nr. 71. <i>Lov om planlegging og byggesaksbehandling.</i> Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
Naturmangfoldloven	Lov av 19. juni 2009 nr. 100. Lov om forvaltning av naturens mangfold. Klima- og miljødepartementet.
Personopplysningsloven	Lov av 15. juni 2018 nr. 38. Lov om behandling av personopplysninger. Justis- og beredskapsdepartementet.

Andre rettskilder:

Behandling av private forslag

Forskrift av 8. desember 2016 nr. 1950. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

LE-2016-7576

Rt-2008-362 (Naturbetong)

Vedlegg 1: Intervjuguide private utbyggere

- Benytter dere ofte av opsjonsavtaler?
 - I hvilke sammenhenger går dere inn for bruk av opsjonsavtale?
 - Er det noen spesifikke/gjentagende momenter som gjør at opsjonsavtale gjerne blir brukt?
 - Hvor ofte bruker dere opsjonsavtale?
 - Er det noe med eiendommens karakter – eller markedets karakter – eller reguleringsforhold – som gjør at dere velger opsjonsavtale? Eventuelt er det noen likhetstrekk som gjør at dere foretrekker opsjonsavtale?
 - Når i en erververs eller utviklingsprosess er opsjonsavtale aktuelt – tidlig/sent?

Delproblemstilling b: Hvordan kan opsjonsavtaler virke risikoreduserende – hva er det med denne type avtale som skaper risikoreduserende effekt?

- Hvorfor mener dere opsjonsavtaler er et godt alternativ?
 - Hva i en opsjonsavtale er det som er viktig i slik sammenheng?
 - Føler dere at det kan være enklere å få grunneier til å gå med på en opsjonsavtale?
- Hvordan kan bruk av opsjonsavtaler virke risiko reduserende?
 - Oppfølging: hva er det i momentene som påvirkes, hvordan?
- Hva er det akkurat med denne type avtale som er risikoreduserende?
- Hva er det som skiller seg ut med de andre avtale?
 - Hvordan er dette i forhold til opsjonsavtaler – fordeler/ulempes?
 - Hvis grunneier ikke ønsker opsjonsavtale, men interessert i å inngå avtale, hvilken avtale ville vært aktuelt?

Delproblemstilling c: Hvordan ser utviklere på Landbruksdepartementet sitt forslag fra 2016 om endring av bruk av opsjonsavtaler i dyrka og dyrkbar jordbruksarealer?

Landbruksdepartementet kom i 2016 med et forslag om å begrense bruken av opsjonsavtaler i dyrka og dyrkbar jordbruksarealer. De kom frem til tre alternativ:

1. Forbud i Jordloven, med dispensasjonsmuligheter
2. Absolutt forbud

3. Fortsatt regulering i konsesjonsloven

- Hva tenker dere om dette?
 - Forslaget?
 - Hvilket alternativ er det dere eventuelt ønsker?
 - Tror dere at det er muligheter for at forslaget slår igjennom?
- Bakgrunnen for et av forslagene var åpenhet om opsjonsavtalene, som kom frem til at de ønsket krav om tinglysing av opsjonsavtalen.
 - Pleier dere å tinglyse opsjonsavtaler?
 - Synes dere det er viktig med mer åpenhet om opsjonsavtaler?
- Hvordan tror dere dette vil påvirke kjøp av eiendommer for utvikling?
- Tror dere at et forbud mot opsjonsavtaler vil få en konsekvens for dere som private utbyggere?
 - Eventuelt hvordan?

Vedlegg 2: Intervjuguide kommune

- Hvilken rolle har du i henhold til reguleringsplaner?
- Er dere ofte bort i opsjonsavtaler?
 - Hva synes dere om bruken av opsjonsavtaler?
 - Hvor ofte – hvilken sammenheng?
 - Hvordan blir dere presentert for dette – hvilke sammenhenger?

Delproblemstilling c:

- Har dere selv gått med på opsjonsavtaler med private utbyggere?
 - I de tilfellene dere inngår opsjonsavtale, er det på grunnlag av at dere i lengre sikt ønsker utbygging på disse arealene?
- Når private utbyggere har en opsjonsavtale, gir dette er press ved endring av kommuneplaner/reguleringsplan?
 - Hvordan blir dere kjent med dette? Er det utbyggerne som orienterer om det-annen måte – grunneier?
 - Kjenner dere til innholdet?
 - Får dere opsjonsavtalene til saksbehandlingen? – ref. konsesjonsloven
- Ved bruk av opsjonsavtale på et område, påvirker dette dere som planmyndighet?

Vedlegg 3: Opsjonsavtale alternativ 1

A V T A L E

mellom

.....
.....
.....

(organisasjonsnummer

(Heretter Utbygger)

og

.....
.....

(fødselsdato.....)

(Heretter Grunneier)

Bakgrunn

Eiendommen

Grunneier er hjemmelshaver til Eiendommen, Gnr Bnr i kommune.

Eiendommen er i kommuneplanen for kommune avsatt til LNF område

Denne avtalen omfatter det arealet som er avmerket med stiplede strek på vedlagte kart (**Bilag 1**) og er i det følgende benevnt Eiendommen.

Eiendommen har et areal på cada dekar.

Endelig oppmåling av eiendommen foretas avkommune etter at reguleringsplan for Eiendommen er godkjent.

Formålet - målsetting

Formålet med denne avtalen er å etablere en **opsjon (enerett)** for Utbygger frem til dato til å erverve Eiendommen.

Frem til utløpet av nevnte dato skal Utbygger først søke kommunen om omregulering av eiendommen fra LNF til boligformål, og etter at Eiendommen er godkjent til boligformål av kommunen, foreta nødvendig utarbeidelse av reguleringsplan og eventuell bebyggelsesplan og dersom Utbygger ønsker det, gjennomføre markedsføring og salg av boliger på Eiendommen, basert på de målsettinger som kommer til uttrykk i denne avtalen.

Opsjon

Utbygger skal frem til datoha enerett (opsjon) på å kjøpe Eiendommen.

Evt. endring av denne dato skal være skriftlig mellom partene.

Opsjonen utøves ved at Utbygger gir Grunneier skriftlig melding om at opsjonen utøves.

Slik melding må være poststempelt senest den siste dagen i opsjonsperioden.

Opsjonen utøves etter at planarbeidet er godkjent av kommunen og endelig stadfestet.

Utbygger sine rettigheter og plikter

Planlegging og reguleringsarbeid

Utbygger har så lenge avtalen består, rett og plikt til å arbeide med å planlegge et boligprosjekt på eiendommen.

Utbygger har som målsetting å utarbeide et forslag til regulerings / bebyggelsesplan for Eiendommen som er klar for innlevering til første gangs behandling i Gjerdrum kommune snarest mulig etter at denne avtalen er undertegnet.

Ansvar for kostnader

Utbygger skal være ansvarlig for alle kostnader som pådras i forbindelse med arbeidet som nevnt i pkt. 3.1, samt alle kostnader til eventuell oppmåling, tinglysning m.m.

Gjennomføringen av plan- og reguleringsarbeidet

Utbygger plikter å utføre sitt arbeid på en måte som ikke vil være til skade for Grunneier for det tilfellet at opsjonen ikke utøves.

Grunneiers rett til informasjon

Utbygger skal, på forespørsel fra Grunneier, holde sistnevnte orientert om sitt arbeid. Grunneier skal skriftlig varsles og har rett til å være tilstede i alle møter med offentlige myndigheter. Grunneier skal også på forespørsel få kopi av all korrespondanse fra offentlige myndigheter i anledning utbyggingen. Grunneier kan om ønskelig stille en representant til prosjektgruppe som Utbygger etablerer i forbindelse med planarbeidet.

Grunneiers rettigheter og plikter

Plikt til å medvirke

Grunneier plikter under opsjonsperioden, i egenskap av formell grunneier, positivt å medvirke til at Utbygger kan få gjennomført en utbygging på Eiendommen.

Grunneier plikter i forhold til offentlige myndigheter, dersom det blir nødvendig, å undertegne alle relevante dokumenter som måtte være nødvendig for å kunne gjennomføre en planlegging og senere utbygging dersom opsjonen utøves.

Etter at opsjonen eventuelt er tiltrådt, plikter Grunneier, under forutsetning av at Utbygger betaler vederlaget som er nevnt i pkt. 6.1 og stiller sikkerhet for restkjøpesummen, å undertegne generalfullmakt og panterettsdokument slik at nevnte dokumenter kan tinglyses på første prioritet på Eiendommen.

Grunneier plikter også å undertegne som hjemmelshaver på lånedokumenter til Utbygger's byggelåns bank, da Grunneier blir sittende med hjemmelen til Eiendommen til ferdig utbygde boliger overskjøtes til sluttkjøper.

Heftelser

Utbygger skal overta Eiendommen fri for pengeheftelser. Grunneier garanterer at det ikke eksisterer heftelser, herunder utpantning og/eller utleggsforretninger, som ikke fremgår av grunnboken.

Servitutter

Grunneier garanterer at det ikke eksisterer servitutter som ikke fremgår av grunnboken.

Begrenset disposisjonsrett over Eiendommen

Grunneier plikter så lenge denne avtale gjelder, å avstå fra enhver disposisjon (avhende, pantsette, stifte rettigheter eller på annen måte forføy over Eiendommen), eller avtale endringer i etablerte heftelses- og /eller rettighetsforhold som kan komme i strid med Utbygger sine rettigheter etter denne avtale, uten at Utbygger på forhånd har gitt skriftlig samtykke til dette. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Grunneier beholder alle inntekter og utreder alle utgifter så som forsikringer og kommunale eiendomsavgifter på eiendommen frem til opsjonen eventuelt utøves. Etter nevnte tidspunkt overtar Utbygger alle rettigheter og plikter til eiendommen.

Eiendommens beskaffenhet

For det tilfellet kjøpsopsjonen utøves, gjelder følgende:

Eiendommen

Utbygger overtar Eiendommen i samme stand og stilling som den er på kontraktstidspunktet.

Grunneiers opplysningsplikt

Grunneier har gitt alle relevante opplysninger om eiendommen som Grunneier forstår kan ha betydning for muligheten for å få gjennomført formålet med denne avtalen.

Vederlag – forfall - oppgjør

Dersom Utbygger utøver opsjonen, skal kjøpesummen for Eiendommen være kr pr. kvm.på den delen av eiendommen som iht topografi kan brukes til boligbygging.

Arealer som i henhold til vedtatt reguleringsplan må avsettes til spesialområde, bevaring (i henhold til Plan og bygningslovens §25) eller verneområde i henhold til andre vernebestemmelser, begrunnet i arkeologiske funn i området, samt overordnede grønt areal (dyretråkk og lignende), skal godtgjøres med 25 % av den ovenfor nevnte kjøpesum pr. kvm og den totale kjøpesum for berørt eiendom reduseres tilsvarende.

Kjøpesummen skal justeres i samsvar med konsumprisindeksen, regnet fra kontraktsdato til tiltredelse.

Dersom det er vesentlig forskjell mellom oppgitt m2 pris, korrigert for konsumprisindeks på tiltredelsestidspunktet, skal prisen vurderes ut fra gjennomsnitts markedspris for råtomt i området. Dersom det ikke oppnås enighet om hva som er markedspris, innhenter partene hver sin takst / verdivurdering. Dersom heller ikke taksmennene kan enes om markedsprisen, oppnevnes taksmennene i fellesskap en tredje takstmann som fastsetter verdien innenfor intervallene av de foreliggende takster.,

Partene dekker hver sine kostnader til takstene de da innhenter, mens de deler kostnadene til den evt tredje takstmann.

Kjøpesummen forfaller til betaling slik:

Første avdrag skal være på 50 % av den totale kjøpesum og forfaller til betaling 60 dager fra tiltredelse av opsjon.

Andre avdrag skal være på 50 % av den totale kjøpesum og forfaller til betaling 12 måneder etter første avdrag.

Utbetaling av kjøpesummen til Grunneier er betinget av at overskjøtingsfullmakten og pantobligasjon som nevnt i pkt. 4.1, er eller samtidig blir tinglyst på Eiendommen, samt at de øvrige bestemmelsene i denne avtale er oppfylt.

Forannevnte dokumenter kan ikke tinglyses på Eiendommen med mindre advokat / megler har avgitt en inneståelseserklæring om at kjøpesummen vil bli utbetalt i samsvar med bestemmelsene i denne avtalen, forutsatt at nevnte dokumenter blir tinglyst.

Oppgjøret mellom partene skal forestås av advokat eller statsautorisert eiendomsmeidler. Utbygger overfører kjøpesummen til meglers klientkonto som deretter foretar oppgjøret mellom partene.

Sikkerhet for restkjøpesum

Senest samtidig med betaling av første avdrag av kjøpesummen, plikter utbygger å stille bankgaranti som sikkerhet for betaling av restkjøpesummen.

8. *Grunneirotomter*

Grunneier har rett til å kreve 10 stk antall grunneirotomter med teknisk opparbeidelse, andel av fellesanlegg og fellesarealer, med god beliggenhet primært på eget grunnareal. Grunneier er inneforstått med at planbehandlingen vil være avgjørende for tomtenes endelige størrelse og beliggenhet. Tomtene bør ha en størrelse på minimum 500 kvm. Brutto ca 400 kvm netto

Salgssummen for hver av Grunneiers tomter blir Utbyggers dokumenterte og revisorbekreftet nettokost for grunnerverv, teknisk opparbeidelse, planlegging lik tomter i området for øvrig. Det er ingen bygge / leveranseklausul på grunneirotomter.

9. *Manglende overtakelse av eiendommen*

Utbygger har rett, men ingen plikt, til å utøve opsjonen til å kjøpe Eiendommen. Utbygger kan derfor på ethvert tidspunkt i opsjonsperioden, uten nærmere begrunnelse, unnlate å utøve kjøpsopsjonen, selv om Utbyggers planer med Eiendommen blir godkjent. Dersom kjøp ikke blir gjennomført, har Grunneier rett til vederlagsfritt å få overført alt plan - og prosjektmateriell som Utbygger har utarbeidet i anledning arbeidet med å foreta en utbygging på Eiendommen, samt rett til å få overført til seg de kjøpekontrakter som måtte være inngått med boligkjøpere.

10. *Transport av avtalen – tinglysning av avtalen*

Utbygger kan transportere denne avtalen til et utbyggingsselskap som etableres til å forestå utbyggingen. Denne avtalen kan tinglyses på Gnr 46, Bnr 1.

11. *Twister*

Enhver tvist om forståelsen av denne avtale eller forholdet for øvrig mellom partene, skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten løses ved de alminnelige domstoler ved Eiendommens verneing.

Denne avtale er opprettet i 2 eksemplarer – ett til hver av partene.

Sandnes dato : 2008

For Utbygger

.....

Grunneier

.....

Vedlegg til avtalen: Bilag 1. Urådighetserklæring
Bilag 2. Kart hvor ”opsjonsarealet” er markert

Bilag 1: Urådighetserklæring

Innsendt av :

.....

URÅDIGHETSERKLÆRING

Undertegnede, f.nr som er hjemmelshaver til følgende eiendom ikommune:

- Gnr. bnr

gir med dette en ugjenkallelig erklæring om at forannevnte eiendom, samt arealer som skilles ut fra denne eiendommen, ikke skal kunne pantsettes, selges eller på annen måte forføyas over uten etter forutgående samtykke fra

Denne erklæringen kan tinglyses på nevnte eiendommer i kommune.

....., den 20

.....

.....
Hjemmelshaver

Jeg / vi bekrefter at ovennevnte personer er over 18 år, og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt / vårt nærvær.

....., den 20

....., den 20

.....

.....

Vitne

Vitne

Vedlegg 4: Opsjonsavtale alternativ 2

OPSJONSAVTALE OM ERVERV AV FAST EIENDOM

Det er i dag inngått opsjonsavtale mellom følgende parter:

Som grunneier:

XXX

og

som utbygger:

XXXX

heretter kalt utbyggeren,

Pkt. 1 Bakgrunn

Grunneier eier i dag eiendommen gnr/bnr XX på området XX kommune.

Partene er nå blitt enige om at grunneier gir utbygger enerett til å kjøpe deler av eiendommen på ca. X daa som vist på vedlagte skisse. Grunneier skal gi utbygger ved et eventuelt kjøp, veirett til arealet som vist på vedlagte skisse, alternativt etter kommunens anvisning i reguleringen av området.

Så lenge denne avtale gjelder kan ikke grunneier forhandle med andre om salg av eiendommen eller overdragelse av rettigheter som omfattes eller berøres av denne avtale.

Grunneier garanterer at eiendommen ikke blir påført økonomiske eller andre tyngende heftelser som vil påvirke realisering av ervervet.

Arealet er ubebygd og er i dag regulert som LNF område. Opsjonen kan utløses dersom arealet blir omregulert fra LNF område til næring og/eller bolig.

XXX er ansvarlig overfor XXX for kostnader knyttet til juridisk bistand.

Pkt. 2 Eiendom/opsjonspris

Grunneier forplikter seg herved til å gi utbygger rett til å kjøpe deler av eiendommen;

Gnr/bnr XXX kommune som vist på vedlagte skisse for en opsjonspris stor;

Kr. **XXX** kroner ***00/100

som skal betales senest 30 dager etter at opsjonen utløses.

Opsjonsprisen reguleres med kr XX pr. år fra denne avtalen er signert og frem til utløsning av opsjonen. Eksempelvis er opsjonsprisen kr XXX dersom opsjonen utløses 15. desember 2017.

Pkt. 3 Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må utbygger betale de tinglysingsomkostningene som tilkommer på tidspunktet for eventuelt utløsning av opsjonen.

Pkt. 4 Heftelser

Eiendommen skal overtas fri for heftelser av enhver art.

Pkt. 5 Avtalens varighet

Denne avtale gjelder i 10 år fra undertegningsdato. Partene skal i god tid før utløpet av opsjonen drøfte vilkårene for en eventuell ny opsjon.

Pkt. 6 Tinglysing/urådighet

Denne avtale skal kunne tinglyses på eiendommen.

Pkt. 7 Overtagelse

Utbygger overtar på det tidspunkt opsjonsavtalen utløses og kjøpesummen er betalt for arealet med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren. Utbygger må ha oppfylt sine forpliktelser etter avtalen før eiendommen kan disponeres.

Kjøperen svarer fra overtagelsesdagen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Pkt. 8 Spesielle vilkår/forbehold

Denne avtale i tre likelydende eksemplarer hvor hver av partene beholder ett hver, og ett beholdes av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS.

Det presiseres at Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS bistår med avtalte oppgaver for partene og at advokaten ikke har ansvar for ytterligere undersøkelser om eiendommen enn de oppgaver som er avtalt mellom partene. Videre er Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS ikke ansvarlig for oppgjøret mv.

XXXX

XXX

Som utbygger:

XXXX

Som grunneier:

XXXX



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway